JOAQUIM NILTON NASCIMENTO CCM:- 58.017-

Perito Avaliador Judicial ---------- (especializado em avaliações judiciais e extrajudiciais)

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 1ª. Vara Cível da Comarca de Nova Odessa/SP.

PROCESSO Nº. 1001007-65.2018.8.26.0394-

Reqte:- C.R.A.L. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Reqda:- MARIA DAS GRAÇAS PROFETIZA PEREIRA.

Joaquim Nilton Nascimento, infra-assinado, avaliador nomeado nos autos supra referidos, vem perante **V. EXA.,** mui respeitosamente, apresentar os seus cálculos e conclusões consubstanciados no presente....,

LAUDO DE AVALIAÇÃO

(1-) – INTRODUÇÃO:-

(1.1) - Indicado que fomos como perito avaliador, nosso trabalho servirá de base para apropriar corretamente o **valor de mercado** de **Um (01) IMÓVEL** localizado no município e Comarca de Nova Odessa/SP.

(1.2) - O resultado da avaliação, bem como as etapas e informações necessárias à execução e fundamentação do trabalho estão apresentados em capítulos específicos, distribuídos no corpo do LAUDO.

(1.3) - Para atribuição do valor final do bem imóvel levou-se em conta o seguinte:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM NILTON NASCIMENTO, e tribunal de justiça em 19/02/2023 às 15:45, protocolado em 01/09/2019 às 19:00 , sob o número WNDS19700182053
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004007-65.2018.8.26.0394 e código 6B8B5C.

Localização e a topografia do terreno, as benfeitorias nele existentes, as consultas no local, **bem como, o conhecimento adquirido pelo Perito Avaliador, ao longo dos anos**, que sem muitos esforços, consegue achar o valor mais adequado para o determinado imóvel.

(2-) – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:-

(2.1) - Os trabalhos técnicos envolvendo vistoria ao local, contatos, levantamento de dados e cálculos foram realizados em meados do mês de Agosto de 2019.

(2.2) - Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de "boa fé".

(2.3) - O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possa afetar seu valor, pressupondo que as medidas do terreno, bem como seu respectivo título (matrícula) esteja correto e registrado em cartório e as documentações enviadas para consulta sejam as vigentes.

(2.4) - Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação.

(2.5) - Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel.

- Para lastrear o processo avaliatório foram consultados os seguintes documentos:

☐Matrícula n.º **2794**;

☐Ficha Cadastral (P. M. N. O.);

☐Croqui do Local (P. M. N. O.).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM NILTON NASCIMENTO, liberado nos autos do processo 1004707-65.2018.8.26.0320 e código 7B8B15C.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004707-65.2018.8.26.0320 e código 7B8B15C.

JOAQUIM NILTON NASCIMENTO CCM:- 58.017-

Perito Avaliador Judicial ---------- (especializado em avaliações judiciais e extrajudiciais)

- Foram analisadas ainda informações complementares de apoio obtidas durante a visita ao local, que serviram de base para nossos cálculos e apropriação final de valor.

- **O** imóvel foi devidamente vistoriado nas partes externas e internas e as inspeções caracterizaram-se por levantamentos visuais não tendo sido efetuadas medições em campo.

- Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.

(3-) – FINALIDADE:-

A finalidade do presente **LAUDO** será apurar e determinar, depois de efetuada as pesquisas e estudos necessários, o **VALOR DE MERCADO** do bem em questão**, considerando-se os preços de mercado praticantes para o local**.

(4-) – LOCALIZAÇÃO DO BEM IMÓVEL:-

Referido bem imóvel está localizado no município e comarca de Nova Odessa, no loteamento denominado "CHÁCARAS RECANTO SOLAR".

(5-) – DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:-

Após as devidas e necessárias vistorias **"in loco"** para constatar a condição atual do referido imóvel e as consultas junto ao setor de cadastro de imóveis da Prefeitura Municipal do local, passamos a sua descrição, como se segue:

(5.1) – Terreno:-

Lote de terreno urbano com benfeitorias, com formato regular, com frente para a Rua Theodomiro Delega, indicado pelo lote 12-A da quadra "07", resultado da unificação dos lotes 12 e 13, situado no loteamento denominado CHÁCARAS RECANTO SOLAR no Município e Comarca de Nova Odessa/SP, bem localizado dentro do loteamento, boa topografia, perfazendo uma área superficial de 2.000,00 m2 (dois mil metros quadrados).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM NILTON NASCIMENTO, diferente de Brasília-DF, em 02/09/2019 às 15:45, protocolado em 01/09/2019 às 19:00 , sob o número WNDS19700182053
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004707-65.2018.8.26.0320 e código 6B8E5C.

JOAQUIM NILTON NASCIMENTO CCM:- 58.017-

Perito Avaliador Judicial ---------- (especializado em avaliações judiciais e extrajudiciais)

Referido Lote de terreno tem boa topografia, com leve inclinação dos fundos para frente, medindo 40,00 m. de frente para a Rua Theodomiro Delega; mesma medida na linha dos fundos, confrontando com os lotes 06 e 07; por 50,00 metros de ambos os lados, da frente aos fundos, confrontando com os lotes 11 e 14.

(5.2) – Construção:-

Sobre o mesmo existe a construção de Uma Casa Residencial sob o número 569 com frente para a Rua Theodomiro Delega, feita de tijolos e coberta de telhas, **com um total de área construída de 490,05 m2 (quatrocentos e noventa metros e cinco centímetros quadrados)**, estando no momento da vistoria em bom estado de conservação, com as seguintes características:-

Quatro dormitórios, sendo uma suíte, 02 salas, cozinha e 04 banheiros, churrasqueira com forno e fogão a lenha, balcão refrigerado com 05 portas instalado em base de alvenaria, piscina com cascata e capacidade para 84.000 mil litros, minicampo com alambrado, canil, árvores frutíferas, etc.

(vide abaixo fotos ilustrativas do referido imóvel, onde podemos observar todas as suas características);

(Detalhe da entrada do imóvel)

(Fachada da Construção)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM NILTON NASCIMENTO, e tribunal de justiça em 12/02/2023 às 15:45, protocolado em 01/09/2019 às 19:00 , sob o número WNDS19700182053
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004707-65.2018.8.26.0320 e código 6D8B5C.

JOAQUIM NILTON NASCIMENTO CCM:- 58.017-

Perito Avaliador Judicial ---------- (especializado em avaliações judiciais e extrajudiciais)

(salas de visita, jantar e estar).

(Detalhe dos dormitórios)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM NILTON NASCIMENTO, em Terça-feira, 2/02/2020 às 15:45, protocolado em 01/09/2019 às 19:00 , sob o número WNDS19700182053
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004707-65.2018.8.26.0320 e código 6D8B51C.

JOAQUIM NILTON NASCIMENTO CCM:- 58.017-

Perito Avaliador Judicial ---------- (especializado em avaliações judiciais e extrajudiciais)

(Ao lado e acima detalhes da Cozinha)

(Detalhe dos Banheiros)

(detalhe da piscina e Mini Campo)

(detalhe do salão de festas em ângulos diferentes)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA RAMOS SIMENTO, e Tribunal de Justiça em Estado de São Paulo, protocolado em 01/09/2019 às 19:00 , sob o número WNDS19700182053
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004707-65.2018.8.26.0320 e código 6B8E5C.

(detalhe das varandas)

(6-) - Determinação do Valor onde se localiza o imóvel:-

No caso vertente, foi utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, para apuração do **valor de mercado** do imóvel.

O critério adotado é, efetivamente, o de preço de mercado para pagamento à vista, ou seja, aquele que efetivamente vale para o vendedor e interessa ao comprador – **lei da oferta e da procura** – traduzindo-se em **"preços praticados"**, que é o que interessa ao contexto do trabalho.

Com relação às benfeitorias (**construções**) existentes no terreno, **optamos por agregar valor condizente com o mercado baseado nas pesquisas realizadas junto ao CUB (Custo Unitário Básico) e a revista construções da editora PINI**.

Além disso, levou-se em conta também, para determinar o valor do Imóvel, o conhecimento adquirido pelo perito avaliador, ao longo dos anos, advindo do contato permanente que se tem com os preços de mercado, com as pesquisas que sempre se faz perante os vendedores, compradores e especialmente entre as imobiliárias tradicionais e de confiança, o que permite opinar o valor mais adequado para determinado imóvel.

(7-) – VALOR DO IMÓVEL:

Após as devidas pesquisas acima relatadas junto aos órgãos competentes, passamos abaixo a avaliação do imóvel acima descrito, no seu todo, VALOR REFERENTE AO **TERRENO** E A **CONSTRUÇÃO**, a saber:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM NILTON NASCIMENTO, diligência realizada no Estado de São Paulo em 02/02/2023 às 15:14, protocolado em 01/09/2019 às 19:00 , sob o número WNDS19700182053
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004707-65.2018.8.26.0320 e código 6B8E5C.

JOAQUIM NILTON NASCIMENTO CCM:- 58.017-

Perito Avaliador Judicial ---------- (especializado em avaliações judiciais e extrajudiciais)

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:-.....R$. 1.400.000,00-
(um milhão e quatrocentos mil reais)

(8-) – ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo a ser considerado, dá-se por encerrado o presente LAUDO, para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

Nestes termos,

Pede deferimento.

Americana, 02 de Setembro de 2019.

_____

Joaquim Nilton Nascimento
Perito avaliador judicial

Rua Itabirito nº. 649 – Jd. Ipiranga – Americana – SP. Fone: (19) – 9.9218.2628 -

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOAQUIM NILTON NASCIMENTO, eletrônico, protocolado em 01/09/2019 às 19:00 , sob o número WNDS19700182053
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004707-65.2018.8.26.0320 e código 6B8B5C.