

JOSE EDUARDO SOUSA PRIANTE
CRECISP Nº 164726-F

Rua Prefeito José Basílio Alvarenga, 09, Centro.
Santa Isabel-SP CEP: 07500-000
Telefone: (11) 99825-7350
Email: je.priante@gmail.com

LAUDO PARA FINS JUDICIAIS

Requerente: Maria Conceição de Jesus

RG: 16.856.450-6

CPF/MF: 051.857.818-66

Estado Civil: Divorciada

Profissão: Aposentada

Endereço residente: Rua José Maria Leandro da Silva, nº 456, CEP 07417-510, Parque Rodrigo Barreto, na cidade de Arujá, estado de São Paulo.

2. Finalidade: Determinação do valor de mercado para venda.

3. Objeto da Avaliação: Sítio/Casa/terreno.

4. Localização: Bairro Pedra Fala

4.1. Logradouro: Estrada dos Fernandes, s/n, CEP 07404-165, Bairro Pedra Fala, na cidade de Arujá, estado de São Paulo.

4.2. Número de Registro INCRA - SP: 238013.442828-6

5. Área estimada: 3.000 mt² - estimado visto da avaliação

5.1. Área do terreno (m²): 12.810

5.2. Área da construção do imóvel (m²): 132 aproximadamente

6. Identificação e Caracterização do Bem Avaliado

Data da vistoria: 18 de dezembro de 2018.



6.1. Caracterização da região

Trata-se de região inserida na malha rural do Município de Arujá - SP, ocupação rural de área do INCRA, com padrão de ocupação simples, apresentando facilidade de acessos.

6.1.1. Caracterização Física

A região é formada por construções de padrão construtivo médio e não possui tráfego de ônibus coletivo e pedestres, apenas moradores regionais, sem comércios e atrações.

6.1.2. Serviços / Infraestrutura

É dotada de toda infraestrutura que normalmente serve as áreas rurais, tais como: água poço, energia elétrica, telefone, estrada não pavimentada, e vegetação em alta.

6.2. Caracterização do imóvel avaliado

Um lote de terreno sob nº INCRA: 238013.442828-6, no loteamento denominado; Bairro Pedra Fala, situado no perímetro rural deste município Comarca Arujá, medindo 30,00 metros de frente para a Av. Estrada dos Fernandes, sem número residente; mede 427 metros de frente aos fundos, pelo lado direito, mede 427 metros pelo lado esquerdo, onde confronta com uma área particular citada na Rua: José Rodrigues, s/nº; e mede 30,00 metros nos fundos confrontando com área particular citada na Rua: José Rodrigues, s/nº; encerrando assim uma área de 12.810,00 metros quadrados, estando o mesmo no final da Av. Estrada dos Fernandes, s/nº.

7. Diagnóstico do Mercado

O imóvel avaliado encontra-se dentro do padrão construtivo encontrado na área rural da cidade, sendo sua área similar à outros imóveis encontradas para a formação da amostra, sendo seu padrão de acabamento também similar aos dados coletados. Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliado, estes são classificados como de "LIQUIDEZ NORMAL".

8. Metodologia empregada

Comparativo Direto de Dados de Mercado, cujo Período de pesquisa deu-se de 18 de dezembro de 2018 a 19 de dezembro de 2018.



9. Resultado da Avaliação para a comercialização.

De acordo com os dados acima, os quais também foram embasados no valor praticado no mercado da região do município de Arujá – SP.

O *valor do Terreno* do imóvel foi avaliado da seguinte maneira: **12.810** metros quadrados **R\$ 35,00**; menos **30%** (trinta por cento) devido à Aclive, totalizando o valor de **R\$315.000,00 (trezentos e quinze mil reais)**.

O *valor da construção* do imóvel foi avaliado no valor de R\$136.000,00 (cento e trinta e seis mil reais).

Dessa maneira eu avalio o imóvel em **R\$451.000,00 (quatrocentos e cinquenta e um mil reais)**,ressaltando que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

10. Resultado da Avaliação para a locação.

De acordo com os dados acima, os quais também foram embasados no valor praticado no mercado da região do município de Arujá – SP.

O *valor do Terreno* do imóvel foi avaliado da seguinte maneira:

12.810 metros quadrados mesmo com aclive e variações do solo, 1 tanque para criação, 1 poço artesiano e pomar: **R\$ 2.000,00 (dois mil reais)**.

O *valor da construção* do imóvel foi avaliado da seguinte maneira:

1 casa térrea: possui 3 dormitórios, 1 sala, 1 cozinha, 1 garagem, 1 banheiro social, área de serviços, 1 estoque para ferramentas, e barracão para trabalhos e execução de serviços; **R\$ 600,00 (seiscentos reais)**.

11. Nada mais tendo a acrescentar, o presente Laudo é encerrado com 03 folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas além dos seus anexos. O referido é verdade e DOU FÉ,

Arujá, 21 de dezembro de 2018.

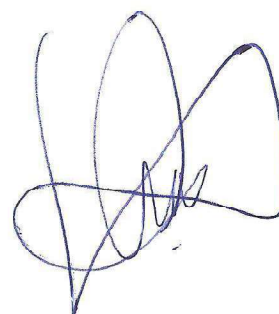


JOSÉ EDUARDO SOUSA PRIANTE
CRECISP 164726 - F

LUAN APARECIDO DE MORAIS - CRECISP Nº 193171-F

Rua Ademar de Barros, 231, Monte Serrat, Santa Isabel-SP

CEP: 07500-000 Telefone: (11) 94126-9931

AVALIAÇÃO A FINS JUDICIAIS**Requerente:** Maria Conceição de Jesus**RG:** 16.856.450-6**CPF/MF:** 051.857.818-66**Estado Civil:** Divorciada**Profissão:** Aposentada**Endereço residente:** Rua José Maria Leandro da Silva, nº 456,
CEP.07417-510, bairro Parque Rodrigo Barreto, na cidade de Arujá, estado
de São Paulo.**OBJETO DA AVALIAÇÃO:** Determinação do valor do imóvel para venda.**LOCALIZAÇÃO:** Estrada dos Fernandes, s/nº, Chácara São José e São
Pedro, bairro da Pedra Fala, na cidade de Arujá, estado de São Paulo.**INSCRIÇÃO DO IPTU:** não consta.**REGISTRO INCRA - SP:** 238013.442828-6.**ÁREA TERRITORIAL:** Um lote de terreno INCRA sob nº 238013.442828-6, situado no perímetro rural do município de Arujá, Comarca de Santa Isabel, medindo 30,00 metros de frente para a Av. Estrada dos Fernandes, s/nº; mede 427,00 metros de frente aos fundos, pelo lado direito; mede 427,00 metros de frente aos fundos, pelo lado esquerdo, onde confronta com uma área particular situada na Rua José Rodrigues s/nº; e mede 30,00 metros nos fundos, confrontando com a área particular situada na Rua José Rodrigues s/nº; encerrando assim uma área de **12.810,00** metros quadrados.**ÁREA CONSTRUÍDA:** Possui 01 (uma) casa de padrão construtivo baixo, de aproximadamente 132,00 metros quadrados.**DATA DA VISTORIA:** 18 de dezembro de 2018.

CARACTERISTICAS DO IMÓVEL: O imóvel avaliado possui estrutura em alvenaria, com laje, nível de acabamento normal, idade aparente de quarenta anos e encontra-se em estado de má conservação.

É dotado de infraestrutura que normalmente serve as áreas rurais, tais como: água de poço, energia elétrica, telefonia. Possui ainda um tanque para criação de peixes. Não há pavimentação na estrada, não possui comércios ou atratividades, e apresenta vegetação em alta.

O bairro é residencial, com precariedade de acessos tanto de veículos como de pedestre, não possuindo intensidade de tráfego.

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO PARA VENDA: De acordo com os valores praticados no mercado de Arujá e os dados do imóvel avaliado, se tratando em terreno estimo o valor de R\$ 320.00,00 (trezentos e vinte mil reais), considerando-se o m²/terreno em aproximadamente R\$ 25,00 (vinte e cinco reais). Quanto a construção, estimo em R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais), considerando-se o m²/construído em aproximadamente R\$ 1.022,00 (hum mil e vinte e dois reais). Desta forma, eu LUAN APARECIDO DE MORAIS, maior, brasileiro, solteiro, inscrito no CRECI-SP sob nº 193171-F AVALIO O IMOVEL PARA VENDA EM **R\$ 455.000,00 (QUATROCENTOS E CINQUENTA E CINCO MIL REAIS)**, ressaltando que os valores expressos acima foram obtidos em de acordo com a liquidez do mercado de Arujá-SP, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO PARA LOCAÇÃO: Com base nos dados acima apontados, e de acordo com os valores de mercado praticados na região do objeto avaliado, o valor do *Terreno* total para fins de locação, avalio em **R\$ 2.200,00 (DOIS MIL E DUZENTOS REAIS)**. O *imóvel* avaliado, trata-se de uma casa térrea, construção simples, 5 (cinco) cômodos, varanda, garagem coberta para 1 automóvel, e barracão com depósito para ferramentas e canil. Avalio este, em **R\$ 700,00 (SETECENTOS REAIS)**.



Nada mais tendo a acrescentar, a presente avaliação e encerrado com 2 folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas além dos seus anexos. O referido é verdade e DOU FÉ,

Arujá, 21 de dezembro de 2018.



LUAN APARECIDO DE MORAIS
CRECI-SP 193171 - F