

64
58
432

CLAUDIO LUIZ
CORRETOR DE IMÓVEIS :: CRECI/SP 159.246
PERITO E AVALIADOR JUDICIAL

EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA
COMARCA DE ASSIS/SP

OBJETO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - ESPÉCIE DE CONTRATOS
REFERENTE: BANCO DO BRASIL S/A
REFERIDO: COOPERATIVA DE LATICÍNIOS VALE DO PARANAPANEMA
PROCESSO Nº 8983-22/2015 (CARTA PRECATÓRIA)

047 FAS1-16-00023790-6 050416 1214 51

CLAUDIO LUIZ, Perito Judicial nomeado nos autos em
virtude, vem apresentar suas conclusões no seguinte

LAUDO PERICIAL

Assim sendo, SOLICITO a V. Excelência, a liberação de seus

arquivos profissionais já depositados a fls. , tendo em vista a entrega do LAUDO

Termos em que,

Pede deferimento

Assis/SP, 04 de Abril de 2016.


- **CLAUDIO LUIZ** -

PERITO JUDICIAL - CRECI/SP 159.246

CPF 015.558.198-85

RG 10.768.030

Rua Osvaldo Arana, 727 :: Vila Glória :: CEP 19.807-020 :: Assis/SP

Fone (18) 3321-5429 :: (18) 99715-1064

Email: claudioluiz58@hotmail.com.br

644 -
433 50
L

CLAUDIO LUIZ

CORRETOR DE IMÓVEIS :: CRECI/SP 159.246
PERITO E AVALIADOR JUDICIAL

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (CARTA PRECATÓRIA) ajuizada por BANCO DO BRASIL S/A em face de COOPERATIVA DE LATICÍNIOS VALE DO PARANAPANEMA LTDA.

OBJETIVO DO TRABALHO

O presente trabalho tem por finalidade avaliar DOIS IMÓVEIS a seguir descritos:

- 1- UM terreno situado na Rua Osvaldo Cruz, esquina com a Rua da Constituição, Vila Ouro Verde, Município e Comarca de Assis/SP;
- 2- UM terreno situado na Rua Pedro Álvares Cabral, Vila Maria Isabel, Município e Comarca de Assis/SP.

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

TERRENO 1:

Um terreno situado na Rua Osvaldo Cruz, esquina com a Rua da Constituição, composto pelos lotes n. 01 e 02, da Quadra n. 29, da Vila Ouro Verde, nesta cidade e comarca de Assis/SP, medindo 20,00 metros de frente pelo lado direito de quem olha da rua para o imóvel, por 30,00 metros de frente para os fundos, encerrando uma área de 600,00 m², cadastrado na Prefeitura Municipal de Assis/SP, no Setor 005, quadra 171, lotes 006 e 007, com Registro na Matrícula nº 38.093, livro nº 02 do Registro de Imóveis de Assis/SP.

Rua Osvaldo Arana, 727 :: Vila Glória :: CEP 19.807-020 :: Assis/SP
Fone (18) 3321-5429 :: (18) 99715-1064
Email: claudioluiz58@hotmail.com.br

64 -
60
434 L



CLAUDIO LUIZ
CORRETOR DE IMÓVEIS :: CRECI/SP 159.246
PERITO E AVALIADOR JUDICIAL

TERRENO 2:
Terreno situado na Rua Pedro Álvares Cabral, composto pelos lotes n. 17 e 18, Quadra n. 30, da Vila Maria Isabel, nesta cidade e comarca de Assis/SP, medindo 20,00 metros de frente pelo lado direito de quem olha da rua para o imóvel, por 30,00 metros de frente para os fundos, encerrando uma área de 600,00m², cadastrado na Prefeitura Municipal de Assis/SP, no Setor 003, quadra n. 02, lotes 017 e 018, com Registro na Matrícula nº 38.094, livro nº 02 do Registro de Imóveis de Assis/SP.

VISTORIA

Terreno 1 – situado na Rua Osvaldo Cruz, esquina com a Rua da Constituição, composto pelos lotes n. 01 e 02, da Quadra n. 29, Vila Ouro Verde, neste Município e Comarca de Assis/SP

Trata-se de um imóvel localizado em uma área próxima ao centro da cidade.

O local possui como melhoramentos públicos: serviços de água, esgoto, energia elétrica pública e domiciliar, coleta de lixo, serviço de telefonia e TV, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica.

O imóvel está inserido em uma zona de ocupação residencial de padrão médio, próximo à escolas, faculdade, pronto atendimento hospitalar, comércios variados, supermercados, serviço de transporte coletivo, quadra de esportes, consultórios médicos e dentários, dentre outros.

Osvaldo Arana, 727 :: Vila Glória :: CEP 19.807-020 :: Assis/SP
Fone (18) 3321-5429 :: (18) 99715-1064
Email: claudioluiz58@hotmail.com.br

54
54
435
3

CLAUDIO LUIZ
CORRETOR DE IMÓVEIS :: CRECI/SP 159.246
PERITO E AVALIADOR JUDICIAL

A zona de ocupação do imóvel fica distante de teatros, cinemas, shoppings, clubes, dentre outros.

O terreno possui formato regular, com topografia em declive, situado em esquina. O solo apresenta-se seco e firme, podendo receber qualquer tipo de construção, obedecendo às normas municipais. O imóvel perfaz uma área total de 600,00m², apresentando as seguintes medidas:

-20,00m
-30,00m
-30,00m
-20,00m

Benfeitorias

• Não há benfeitoria sobre o imóvel retro descrito.

Documentação Fotográfica



Rua Osvaldo Arana, 727 :: Vila Glória :: CEP 19.807-020 :: Assis/SP
Fone (18) 3321-5429 :: (18) 99715-1064
Email: claudioluiz58@hotmail.com.br

64 -
600
436 L

CLAUDIO LUIZ
CORRETOR DE IMÓVEIS :: CRECI/SP 159.246
PERITO E AVALIADOR JUDICIAL



Oswaldo Arana, 727 :: Vila Glória :: CEP 19.807-020 :: Assis/SP
Fone (18) 3321-5429 :: (18) 99715-1064
Email: claudioluiz58@hotmail.com.br

... escreva
... servidor design
... nome, pu
... administrativa.

64 -
63
437

CLAUDIO LUIZ
CORRETOR DE IMÓVEIS :: CRECI/SP 159.246
PERITO E AVALIADOR JUDICIAL

Terreno 2 - situado na Rua Pedro Álvares Cabral,
composto pelos lotes n. 17 e 18, da Quadra n. 30, Vila Maria Isabel, neste
Município e Comarca de Assis/SP

Trata-se de um imóvel localizado em uma área distante do centro da cidade.
O local possui como melhoramentos públicos: serviços de água, esgoto, energia elétrica pública e domiciliar, coleta de lixo, serviço de telefonia e TV, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica.

O imóvel está inserido em uma zona de ocupação residencial de padrão proletário, próximo à escola, pronto atendimento hospitalar, serviço de transporte coletivo, dentre outros.

A zona de ocupação do imóvel fica distante de teatros, cinemas, shoppings, clubes, comércios (lojas e supermercados), quadras de esporte, dentre outros.

O terreno possui formato regular, com topografia plana. O solo apresenta-se seco e firme, podendo receber qualquer tipo de construção, obedecendo às normas municipais. O imóvel perfaz uma área total de 600,00m², apresentando as seguintes medidas:

...da.....20,00m
...al direita.....30,00m
...al esquerda.....30,00m
...ndidade.....20,00m

Oswaldo Arana, 727 :: Vila Glória :: CEP 19.807-020 :: Assis/SP
Fone (18) 3321-5429 :: (18) 99715-1064
Email: claudioluiz58@hotmail.com.br

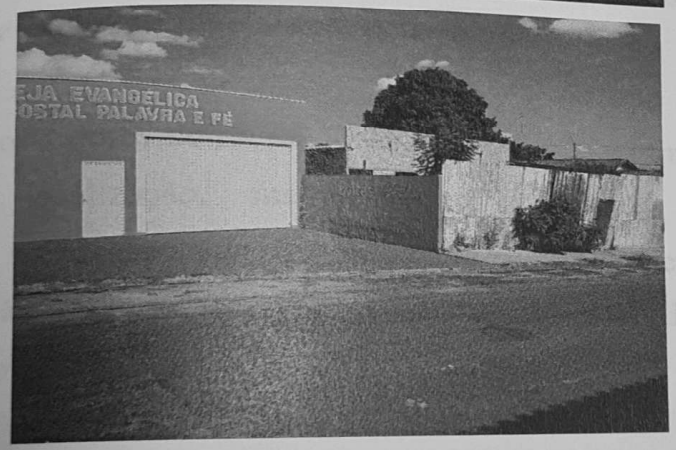
64
L
438

CLAUDIO LUIZ
CORRETOR DE IMÓVEIS :: CRECI/SP 159.246
PERITO E AVALIADOR JUDICIAL

Benfeitorias

Construído sobre o terreno de lote 17 um barracão ocupando todo o terreno e
já existe um barracão em construção, conforme documentação fotográfica

Documentação Fotográfica

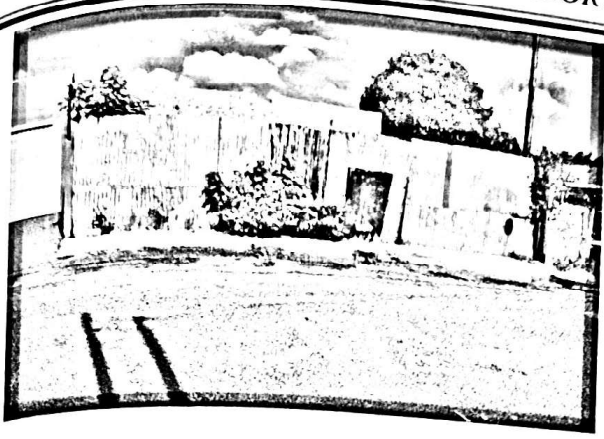


Osvaldo Arana, 727 :: Vila Glória :: CEP 19.807-020 :: Assis/SP
Fone (18) 3321-5429 :: (18) 99715-1064
Email: claudioluiz58@hotmail.com.br

ou mediante servidor designado,
administrativa.

65
L
439

CLAUDIO LUIZ
CORRETOR DE IMÓVEIS :: CRECI/SP 159.246
PERITO E AVALIADOR JUDICIAL



PESQUISAS DE VALORES

As pesquisas foram realizadas obtendo-se opinião direta das imobiliárias locais com experiência em negócios e ofertas, bem como informando junto à pessoas de conhecimento da área, sabendo-se sempre seus respectivos nomes, efetuando sempre os tratamentos recomendados pelas normas.

Determina-se os valores de mercado tendo analisado os imóveis em questão sob aspectos de localização, melhoramentos públicos, tipo de ocupação, circunvizinha, meios normais de transporte, características físicas do terreno, situação face às obras públicas programadas ou projetadas e possibilidade de aproveitamento face à legislação e ao mercado.

Rua Osvaldo Arana, 727 :: Vila Glória :: CEP 19.807-020 :: Assis/SP
Fone (18) 3321-5429 :: (18) 99715-1064
Email: claudioluiz58@hotmail.com.br

66
L
440

CLAUDIO LUIZ
CORRETOR DE IMÓVEIS :: CRECI/SP 159.246
PERITO E AVALIADOR JUDICIAL

METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

Para se determinar a metodologia a ser adotada na avaliação dos imóveis, foi verificada a existência de outros imóveis semelhantes, nas imediações dos imóveis ora avaliados, fazendo-se a opção pelo método comparativo, tendo em vista já possuir os pressupostos necessários para tal método.

O método comparativo de dados de mercado consiste em determinar o valor pela comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados são ponderados por homogeneização.

AVALIAÇÃO

TERRENO 1:

7.1. TERRENO = V_t

Para fins de avaliação, o terreno, devido a sua localização, área, destinação de uso e topografia, deve ser avaliado pela seguinte fórmula:

$$V_t = S \times q$$

Rua Osvaldo Arana, 727 :: Vila Glória :: CEP 19.807-020 :: Assis/SP
Fone (18) 3321-5429 :: (18) 99715-1064
Email: claudioluiz58@hotmail.com.br

67
442

CLAUDIO LUIZ
CORRETOR DE IMÓVEIS :: CRECI/SP 159.246
PERITO E AVALIADOR JUDICIAL

procurado do terreno
do terreno = 600,00m²

valor médio básico calculado unitário para o local = R\$ 430,00/m²
substituindo, tem-se:

600,00m² x R\$ 430,00/m²
R\$ 258.000,00 (duzentos e cinquenta e oito mil reais)
R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais) – número redondo*

TERRENO 2:

7.2. TERRENO = V_t

Para fins de avaliação, o terreno, devido a sua localização, área, destinação de uso e topografia, deve ser avaliado pela seguinte fórmula:

$$V_t = S \times q$$

Onde:

= valor procurado do terreno

= área do terreno = 600,00m²

= valor médio básico calculado unitário para o local = R\$ 100,00/m²

Rua Osvaldo Arana, 727 :: Vila Glória :: CEP 19.807-020 :: Assis/SP
Fone (18) 3321-5429 :: (18) 99715-1064
Email: claudioluiz58@hotmail.com.br

68
L
442
M

CLAUDIO LUIZ
CORRETOR DE IMÓVEIS :: CRECI/SP 159.246
PERITO E AVALIADOR JUDICIAL

...ando, tem-se:

...m² x R\$ 100,00/m²
...000,00 (sessenta mil reais)

VALOR TOTAL (TERRENO 1 + TERRENO 2)

7.3.

$$V_{to} = V_{t1} + V_{t2}$$

$$V_{to} = R\$ 260.000,00 + R\$ 60.000,00$$

$$V_{to} = R\$ 320.000,00 \text{ (trezentos e vinte mil reais)}$$

*Por ser a avaliação matéria que não exprime exatidão científica, é realizado o arredondamento nos valores do terreno e possíveis benfeitorias.

CONCLUSÃO

Portanto, o valor dos imóveis em questão é estimado para a presente data em:

TERRENO 1 (Matrícula nº 38.093): R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais)

TERRENO 2 (Matrícula nº 38.094): R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais)

Rua Osvaldo Arana, 727 :: Vila Glória :: CEP 19.807-020 :: Assis/SP
Fone (18) 3321-5429 :: (18) 99715-1064
Email: claudioluiz58@hotmail.com.br

69
L
443
M

CLAUDIO LUIZ
CORRETOR DE IMÓVEIS :: CRECI/SP 159.246
PERITO E AVALIADOR JUDICIAL

...OS TERRENOS:

...000,00 (TREZENTOS E VINTE MIL REAIS)

Assis, 04 de Abril de 2016.



CLAUDIO LUIZ

PERITO JUDICIAL - CRECI/SP 159.246

CPF 015.558.198-85

RG 10.768.030

Rua Osvaldo Arana, 727 :: Vila Glória :: CEP 19.807-020 :: Assis/SP
Fone (18) 3321-5429 :: (18) 99715-1064
Email: claudioluiz58@hotmail.com.br