

SUMÁRIO

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
2) METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO.....	6
3) REGIÃO ONDE ESTÁ LOCALIZADO O BEM AVALIANDO.....	7
4) CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO	9
5) DILIGÊNCIA PERICIAL	10
6) DA VISTORIA	11
7) AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA	16
8) QUESITOS	20
9) CONCLUSÃO	22
10) BIBLIOGRAFIA	23
11) ENCERRAMENTO.....	23

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1) Nomeação como perito judicial:

Aos vinte e cinco dias de agosto de dois mil e vinte e três, o Perito **RAFAEL FRANCISCO DE SOUZA**, engenheiro civil e avaliador de imóveis, sob matrícula no CREA/SP nº 5069690101, foi nomeado pelo **MM. JUIZ DE DIREITO DR. ADILSON VAGNER BALLOTTI DA TERCEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE JALES DO SUL - SP**, conforme Despacho fls.541 do processo já citado para desempenhar as suas funções com honestidade, lealdade e disciplina.

1.2) Objetivo:

Constitui objetivo do presente trabalho a avaliação de valor de mercado do imóvel sob a matrícula número 11.395 (fls.329/359) do Cartório de Registro de Imóveis (CRI) de Jales/SP.

1.3) Atividades Básicas:

Compreendem as etapas desenvolvidas durante a realização do presente trabalho pericial:

- ▶ Vistorias;
- ▶ Caracterização do imóvel avaliando;
- ▶ Coleta de dados:

Procedida através de levantamentos realizados em anúncios classificados e contato direto com moradores da região onde se situa o imóvel.

- ▶ Diagnóstico de mercado;
- ▶ Escolha e justificativa da metodologia;

- ▶ Cálculo do valor de mercado do imóvel;
- ▶ Respostas dos quesitos;
- ▶ Conclusão.

1.4) Conceito de imóvel urbano:

O referencial adotado nesta avaliação encontra respaldo na NBR-14.653-2 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens), onde a definição de imóvel urbano é:

“... imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei...”

1.5) Conceito de valor:

Entendemos como valor de mercado, a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.

O referencial adotado nesta avaliação encontra respaldo na NBR-14.653-1 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde, no seu item 3.1.47, preceitua:

“...valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente...”

Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

- ✓ homogeneidade dos bens levados a mercado;

- ✓ número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- ✓ inexistência de influências externas;
- ✓ racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
- ✓ perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

De acordo com a União Panamericana de Associações de Avaliação (UPAV):

1. O valor de um bem depende da finalidade da avaliação e da definição aplicável para o caso específico em análise, no momento estabelecido para o trabalho avaliatório.
2. A União Panamericana das Associações de Avaliações (UPAV) adota a definição contida na Norma IVS-1:

“...5.2 – Valor de Mercado – a quantia estimada pela qual um bem poderia ser negociado na data da avaliação, entre um comprador disposto a comprar e um vendedor disposto a vender, em uma transação livre, através de comercialização adequada, em que as partes tenham agido com informação suficiente, de maneira prudente e sem coação...”

1.6) Condições e limitações:

Este laudo pericial segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

- ▶ Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.
- ▶ O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste laudo em conexão com qualquer outro.

► A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.

2) METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

A metodologia adotada para determinação do valor de mercado do imóvel será a do **Método Comparativo Direto de Mercado por Tratamento de Fatores**, nos termos do item 7.2.3 da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde encontramos a seguinte definição:

"...7.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra..."

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por tratamento de fatores ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

O tratamento de dados de mercado coletados será feito por meio do tratamento de dados por fatores que é utilizado quando se tem dados de mercado o mais semelhante possível ao avaliando. Isso porque é feita uma comparação direta com os valores vigentes, utilizando fatores para homogeneizar as características que forem relevantes e possuírem uma pequena distorção em relação ao avaliando.

O critério de peso dos fatores homogeneizantes será da seguinte forma, quando o imóvel avaliando for melhor que o imóvel amostral o peso dele será acima de 1,0 (um), agora se tanto o imóvel avaliando quanto o imóvel amostral forem iguais o valor adotado será de 1,0 (um), e se o imóvel avaliando for inferior ao imóvel amostral usaremos um valor adotado abaixo de 1,0 (um).

Para tal referência usaremos a NBR 14653, que nos traz o "INTERVALO ADMISSÍVEL DE AJUSTE PARA OS FATORES", sendo que a avaliação ganhará 3 pontos se este intervalo estiver entre 0,80 e 1,25; 2 pontos se estiver entre 0,50 e 2,00; e apenas 1 ponto se estiver entre 0,40 e 2,50 (com observações neste último caso).

2.1) DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS

Coleta de dados

É o pilar de qualquer avaliação, pois compreende a etapa inicial, onde serão levantados dados relativos a imóveis com características semelhantes ao avaliando, cujos tratamentos seguintes fornecerão estrutura técnica ao Laudo de Avaliação.

3) REGIÃO ONDE ESTÁ LOCALIZADO O BEM AVALIANDO

3.1) Município de Jales

Jales é um município brasileiro no interior do estado de São Paulo, Região Sudeste do país. Tem população estimada em 49.201 habitantes (IBGE/2020) e área de 368,574 km². Localiza-se a cerca de 586 km da cidade de São Paulo.



Fonte: Wikipedia

3.2) Localização do imóvel avaliando

O imóvel a ser avaliado está localizado na Rua Idair Lopes 0 sem denominação QD-S/D LT-S/D, localizado próximo ao aeroporto na cidade de Jales/SP.



Imagem 01: Imóvel avaliando – Google Earth

4) CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO

4.1) Proprietário

Conforme a matrícula número 11.395 do CRI de Jales/SP, o imóvel é de Propriedade de 1º) JL ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA CNPJ 06.002.296/0001-66; 2º) J & T ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA CNPJ 06.035.429/0001-09; 3º) AFA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA CNPJ 06.002.355/0001-04

4.2) Do imóvel urbano

Terreno urbano com cinquenta mil metros quadrados (cinco hectares) que faz parte de uma área total de quatrocentos mil metros quadrados (quarenta hectares), ou seja, o terreno urbano avaliado corresponde a 12,50% da área total, sem

edificações e delimitado por cercas, com solo coberto por pastagem e aos fundos confrontando com o Córrego do Marimbondo.

 Prefeitura Municipal de Jales NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO				Prefeitura Municipal de Jales	
TRIBUTO IMPOSTO TERRITORIAL URBANO		EXERCÍCIO 2023	MOEDA R\$	CÓD. MUNICÍPIO 03967	
INSCRIÇÃO CADASTRAL 1/ 32150440001	NATUREZA Imposto	DESCRIÇÃO DO LANÇAMENTO		ITU 5.410,80	
CONTRIBUENTE J & T ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA		CIP 255,48		INSCRIÇÃO CADASTRAL 1/ 32150440001	
ENDEREÇO PARA CORRESPONDÊNCIA RUA 01, 2127 JARDIM BOM JESUS 15704-178-JALES/SP				SEQUÊNCIA 3843	
LOCALIZAÇÃO RUA IDAIR LOPES, 0 SEM DENOMINAÇÃO QD-S/D LT-S/D				EXERCÍCIO 2023	
INFORMAÇÕES GERAIS		TOTAL DO LANÇAMENTO		DECLARO QUE RECEBI O CARNE A QUE ESTE SE REFERE	
Área do Terreno.: 50.000,00	V. Venal Terreno.: 193.242,60	5.668,28		_____	
Área Edificada.:	V. Venal Predio.: 0,00	Nº PARCELAS		VALOR POR PARCELA	
Testada Terreno.: 55,00	V. Venal Imóvel.: 193.242,60	12		21,00	
### ESTE CARNE NAO QUITA DEBITOS ANTERIORES. ###					

Fonte: Extraído do processo

4.3) Infraestrutura próximo ao imóvel

No momento da perícia, verificamos que a rua em frente ao imóvel que antes era de terra já possui asfaltamento e guias de sarjeta, ou seja, estava acontecendo um melhoramento significativo da infraestrutura do local.

5) DILIGÊNCIA PERICIAL

A diligência pericial, ocorreu no dia no dia 10/05/2024 as 09:30h (horário de Brasília), na presença do senhor João Carlos Altomari, que se identificou como representante da parte requerida do processo para acompanhar a vistoria no imóvel objeto da avaliação mercadológica.

6) DA VISTORIA

6.1) Caracterização do imóvel avaliando

O imóvel está inserido no perímetro urbano, possui uma área de cinquenta mil metros quadrados, não possui edificações, contendo somente o fechamento do seu perímetro com cercas de arame e pastagem no local.

6.2) Vocação

Analizando ao entorno do imóvel podemos verificar que o mesmo pode ter tanto uma vocação para fins de loteamento residencial como para fins industriais.

6.3) Relatório Fotográfico

Abaixo temos as fotos registradas no imóvel avaliando.



Foto 01: Foto aérea do imóvel avaliando



Foto 02: Foto aérea do imóvel avaliando



Foto 03: Foto aérea do imóvel avaliando



Foto 04: Vista parcial da frente do imóvel



Foto 05: Vista parcial da lateral esquerda do imóvel



Foto 06: Vista parcial da lateral direita do imóvel



Foto 07: Vista parcial do interior do imóvel



Foto 08: Asfalto e calçamento na frente do imóvel



Foto 09: Guia, sarjeta e boca coletora de água pluvial (microdrenagem)

7) AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

7.1) Quadro com os elementos amostral

Primeiramente para iniciarmos a avaliação do imóvel avaliando fizemos uma descrição do mesmo e o classificamos conforme a orientação da NBR 14653 PARTE 2 - AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS, e para a metodologia empregada, foram elaborados cálculos com base na metodologia de cálculo do método comparativo direto de mercado com o tratamento de fatores.

Com isso buscamos imóveis que estão à venda para compor nossa pesquisa amostral.

AMOSTRA 01	Preço	Área m²	Preço unitário	Descrição
	R\$ 3.910.933,00	25.495,39	R\$ 153,40	https://www.imobglobo.com.br/4876-area-comercial-em-jales-bairro-vila-maria.html
AMOSTRA 02	Preço	Área m²	Preço unitário	Descrição
	R\$ 4.473.657,00	47.140,75	R\$ 94,90	https://www.imobglobo.com.br/4875-area-comercial-em-jales-bairro-jardim-santo-expedito.html
AMOSTRA 03	Preço	Área m²	Preço unitário	Descrição
	R\$ 550.000,00	8.500,00	R\$ 64,71	https://www.imobimperial.com.br/2571-area-em-jales-bairro-subida-preta.html

AMOSTRA 04	Preço	Área m²	Preço unitário (R\$/m²)	Descrição
	R\$ 320.000,00	1500,00	R\$ 213,33	https://imobbr.com/imovel/674
AMOSTRA 05	Preço	Área m²	Preço unitário	Descrição
	R\$ 350.000,00	3000,00	R\$ 116,67	https://kazaassessoriaimobiliaria.com.br/imovel/chacara-para-comprar-com-3-quartos-em-jaes-com-2-vagas-garagem-area-total-3000m-id-anu-st-63972e48e6f04a4ca5cbb74c04719bd7

7.2) Memória de cálculo

Após a vistoria do imóvel e caracterização do mesmo e análise da documentação, iremos prosseguir na avaliação mercadológica utilizando como base a composição do quadro amostral.

Levaremos em conta as características do bem avaliando e a disponibilidade de recursos e informações, lembrando que a melhor amostra é aquela que contém a maior quantidade possível de dados de mercado com características semelhantes ao avaliando.

7.3) Homogeneização de fatores

Os fatores, também conhecidos como fatores de homogeneização, são basicamente, as informações pertinentes aos elementos da amostra que serão comparadas com o objetivo de homogeneizá-la e torná-la, tanto quanto possível, mais próxima das características do imóvel avaliando.

AVALIANDO ÁREA 50.000,00 M², PASTAGEM, AO LADO DO AEROPORTO, ASFALTO E REDE DE DRENAGEM

ELEMENTO	LOCALIZAÇÃO	FONTE	CONTATO	VALOR (R\$)	TIPO	ELASTICIDADE (OFERTA/VENDIDO)	ÁREA(m²)	VALOR UNIT. (R\$/M²+ELASTICIDADE)	FATOR ACESSO	BENEFITÓRIAS	RESTRICÇÕES PARA CONSTRUÇÕES	FATOR INFRA ESTRUTURA URBANA	FATOR GLOBAL	VALOR UNIT. HOMOGENEIZADO (R\$/M²)
1	VILA MARIA - JALES/SP	IMOBILIARIA GLOBO	017 3632 6991	R\$ 3.910.933,00	OFERTA	0,9	25.495,39	R\$ 138,06	0,8	1	0,8	0,85	0,45	R\$ 55,53
2	JARDIM SANTO EXPEDITO - JALES/SP	IMOBILIARIA GLOBO	017 3632 6991	R\$ 4.473.657,00	OFERTA	0,9	47.140,75	R\$ 85,41	0,8	1	0,8	0,80	0,40	R\$ 45,16
3	SUBIDA PRETA - JALES/SP	IMOBILIARIA IMPERIAL	017 98189 6618	R\$ 550.000,00	OFERTA	0,9	8.500,00	R\$ 58,24	0,9	1	0,8	0,85	0,55	R\$ 45,83
4	JARDIM OITI - JALES/SP	IMOBILIARIA BRASIL	017 99791 7982	R\$ 320.000,00	OFERTA	0,9	1.500,00	R\$ 192,00	0,8	1	0,8	0,80	0,40	R\$ 40,00
5	JARDIM OITI - JALES/SP	KAZA ASSESSORIA IMOBILIARIA	017 99642 8070	R\$ 350.000,00	OFERTA	0,9	3.000,00	R\$ 105,00	0,8	0,8	0,8	0,80	0,40	R\$ 40,00
MÉDIA ARITMÉTICA								115,74						R\$ 41,22
DESVIO PADRÃO								51,61						R\$ 37,17
COEFICIENTE DE VARIAÇÃO								0,45						0,39

7.4) Saneamento da amostra

Se todos os elementos estiverem contidos dentro do intervalo calculado, a média amostral será usada como representativa do valor unitário de mercado. Se não, o elemento mais afastado da média (para mais ou para menos), deverá ser retirado da amostra.

Se houver exclusão, o passo “b” será repetido e, então, se algum elemento anteriormente excluído passar a estar dentro dos novos limites deve ser reincluído e esse processo se repetirá até que todos os dados atendem ao intervalo de 30% em torno da última média.

Após a **primeira rodada de saneamento**, chegamos que o limite inferior (30% a menos) é de **R\$34,60** o metro quadrado e o limite superior (30% a mais) é de **R\$64,25**, com isso excluimos os elementos de número 2,3 e 4.

AVALIANDO ÁREA 50.000,00 M², PASTAGEM, AO LADO DO AEROPORTO, ASFALTO E REDE DE DRENAGEM

ELEMENTO	LOCALIZAÇÃO	FONTE	CONTATO	VALOR (R\$)	TIPO	ELASTICIDADE (OFERTA/VENDIDO)	ÁREA(m²)	VALOR UNIT. (R\$/M²*ELASTICIDADE)	FATOR ACESSO	BENEFETORIAS	RESTRICÇÕES PARA CONSTRUÇÕES	FATOR INFRA ESTRUTURA URBANA	FATOR GLOBAL	VALOR UNITÁRIO HOMOGENIZADO (R\$/M²)
1	VILA MARIA - JALES/SP	IMOBILIARIA GLOBO	017 3632 6991	R\$ 3.910.933,00	OFERTA	0,9	25.495,39	R\$ 138,06	0,8	1	0,8	0,85	0,45	R\$ 61,12
2	JARDIM SANTO EXPEDITO - JALES/SP	IMOBILIARIA GLOBO	017 3632 6991	R\$ 4.473.657,00	OFERTA	0,9	47.140,75	R\$ 85,41	0,8	1	0,8	0,80	0,40	R\$ 55,11
3	SUBIDA PRETA - JALES/SP	IMOBILIARIA IMPERIAL	017 98189 6618	R\$ 550.000,00	OFERTA	0,9	8.500,00	R\$ 58,24	0,9	1	0,8	0,85	0,55	R\$ 52,06
4	JARDIM OITI- JALES/SP	IMOBILIARIA BRASIL	017 99791 7982	R\$ 320.000,00	OFERTA	0,9	1.500,00	R\$ 192,00	0,8	1	0,8	0,80	0,40	R\$ 48,88
5	JARDIM OITI- JALES/SP	KAZA ASSESSORIA IMOBILIARIA	017 99642 8070	R\$ 350.000,00	OFERTA	0,9	3.000,00	R\$ 105,00	0,8	0,8	0,8	0,80	0,40	R\$ 41,33
MEDIA ARITMÉTICA								115,74						R\$ 52,06
DESVIO PADRAO								51,61						R\$ 14,23
COEFICIENTE DE VARIAÇÃO								0,45						0,39

SANEAMENTO AMOSTRAL

LIMITE INFERIOR (30% A MENOS)	-30%	R\$	34,60
LIMITE SUPERIOR (30% A MAIS)	30%	R\$	64,25

EXCLUIR OS ELEMENTOS QUE ESTÃO FORA DO LIMITE

Agora temos todos os elementos habilitados, pois os preços do metro quadrado das amostras estão dentro do limite inferior (R\$36,44) e o limite superior (R\$67,68), **dessa forma obtivemos que a média de preço do metro quadrado é de R\$52,06.**

ELEMENTO	LOCALIZAÇÃO	FONTE	CONTATO	VALOR (R\$)	TIPO	ELASTICIDADE (OFERTA/VENDIDO)	ÁREA(m²)	VALOR UNIT. (R\$/M²*ELASTICIDADE)	FATOR ACESSO	BENEFETORIAS	RESTRICÇÕES PARA CONSTRUÇÕES	FATOR INFRA ESTRUTURA URBANA	FATOR GLOBAL	VALOR UNITÁRIO HOMOGENIZADO (R\$/M²)
1	VILA MARIA - JALES/SP	IMOBILIARIA GLOBO	017 3632 6991	R\$ 3.910.933,00	OFERTA	0,9	25.495,39	R\$ 138,06	0,8	1	0,8	0,85	0,45	R\$ 61,12
5	JARDIM OITI- JALES/SP	KAZA ASSESSORIA IMOBILIARIA	017 99642 8070	R\$ 350.000,00	OFERTA	0,9	3.000,00	R\$ 105,00	0,8	0,8	0,8	0,80	0,40	R\$ 41,33
MEDIA ARITMÉTICA								121,53						R\$ 55,86
DESVIO PADRAO								23,38						R\$ 14,23
COEFICIENTE DE VARIAÇÃO								0,19						0,27

NOVA MEDIA ARITMETICA APÓS SANEAMENTO AMOSTRAL	R\$	52,06
NOVO DESVIO PADRAO	R\$	14,23
NOVO COEFICIENTE DE VARIAÇÃO		0,27

LIMITE INFERIOR (30% A MENOS)	-30%	R\$	36,44
LIMITE SUPERIOR (30% A MAIS)	30%	R\$	67,68

VERIFICAR SE TODOS OS ELEMENTOS ESTÃO DENTRO DOS LIMITES. SE ESTIVER NÃO EXCLUIR MAIS ELEMENTOS

NOVA MEDIA ARITMETICA APÓS SANEAMENTO AMOSTRAL	R\$ 52,06
--	------------------

7.5) Resultado da Avaliação

Com isso agora multiplicamos a área do imóvel avaliando pelo valor médio de preço do quadro amostral após o saneamento:

Preço do imóvel = área do imóvel * valor unitário do metro quadrado

Preço do imóvel = 50.000,00* R\$ 52,06 = R\$2.603.000,00 (dois milhões e seiscentos e três mil reais).

8) QUESITOS

8.1) Parte Autora

1. Queira o senhor perito descrever o imóvel e construções objeto da presente perícia.

Resposta:. Descrito no decorrer do laudo pericial.

2. Favor informar qual o valor de mercado atual do imóvel.

Resposta:. O valor de mercado do imóvel avaliando é de R\$2.603.000,00 (dois milhões e seiscentos e três mil reais).

8.2) Parte Requerida

1. Qual a área do imóvel penhorado? Metragem do imóvel?

Resposta:. A área do imóvel penhorado é de cinco hectares. A metragem do imóvel é de cinquenta mil metros quadrados.

2. Onde o imóvel penhorado objeto da presente avaliação está localizado?

Resposta:. Na Rua Idair Lopes 0 sem denominação QD-S/D LT-S/D, bairro Córrego do Marimbondinho, localizado próximo ao aeroporto na cidade de Jales/SP.

3. Qual a situação documental do imóvel penhorado?

Resposta:. Na matrícula número 11.395 do imóvel, existe uma Averbação sendo a mesma AV:37-M-11.395, constando conforme sentença datada de 17/10/2006 do processo da Primeira Vara Federal de Jales e em virtude do processo nº2006.61.24.001-666- 2 que o imóvel fica sequestrado e indisponível.

4. Se existem benfeitorias no imóvel?

Resposta:. Somente cercas e pastagem.

5. Qual o estado de conservação do bem penhorado, qualidade e extensão?

Resposta:. Boa, a extensão é de aproximadamente 1.500 metros.

6. Se existe cerca/alambrado de divisão do imóvel penhorado?

Resposta:. Sim existem cercas.

7. Se existe instalações elétricas e iluminação pública externa?

Resposta:. Não existem.

8. Se há edificações públicas ou particulares entorno do imóvel?

Resposta:. Sim há.

9. Se existe prédio escolar próximo ao imóvel penhorado?

Resposta:. Não é próximo.

10. Se existe estabelecimento comercial ou área próximo ao imóvel?

Resposta:. Sim há.

11. Se o imóvel está localizado em frente ao aeroporto municipal de Jales?

Resposta:. Sim.

12. Se o imóvel penhorado é passível de regularização para fins de loteamento?

Resposta:. Sim, com restrições devido ao aeroporto existem próximo do imóvel.

13. Se o solo do imóvel penhorado é apropriado para loteamento e habitação?

Resposta:. Sim.

14. Na área do imóvel penhorado é apropriado para loteamento e habitação?

Resposta:. Parcialmente apropriado, pois no fundo temos o córrego do Marimbondo e o uma planta de frigorifico.

15. Se existe ruas com asfalto, guias e sarjetas? Qual a extensão?

Resposta:. Na frene do imóvel existe asfalto da extensão da Rua Idair Lopes, com aproximadamente 1.150 metros de extensão.

16. Se o projeto de asfaltamento da Rua Idair Lopes (defronte ao imóvel penhorado) em anexo (doc.1) está aprovado pela Prefeitura Municipal de Jales?

Resposta:. Sim.

17. Se em virtude do projeto asfáltico objeto do quesito 16, a rua defronte do imóvel será asfaltada? E isso agregará valor na valorização do imóvel penhorado?

Resposta:.. Já esta asfaltada e agregou valor ao imóvel.

18. Se existe projeto de lançamento de um distrito industrial (no antigo soler) próximo ao imóvel penhorado?

Resposta:.. Em diligência a P.M. de Jales conversamos com o senhor Nilton onde o mesmo disse que não projeto aprovado para tal finalidade.

19. Qual o método de avaliação para a determinação do valor do imóvel penhorado?

Resposta:.. O método comparativo direto de dados de mercado.

20. Todos os quesitos anteriormente citados serão utilizados para determinar o valor do imóvel penhorado?

Resposta:.. Utilizamos os fatores de acesso, benfeitorias do imóvel, restrições construtivas e infra estrutura urbana para avaliar o imóvel.

21. Queira o Sr. Perito Judicial prestar quaisquer outros esclarecimentos que entenda necessário para a avaliação do imóvel penhorado?

Resposta:.. Não é necessário.

9) CONCLUSÃO

Sendo assim, após a verificação dos dados coletados e realizada a avaliação mercadológica do imóvel avaliando chegamos no preço abaixo:

PREÇO DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$2.603.000,00

(dois milhões e seiscentos e três mil reais).

10) BIBLIOGRAFIA

- ❖ NBR 14653 – PARTE 1 Avaliação de bens (Procedimentos Gerais)
- ❖ NBR 14653 – PARTE 2 Avaliação de bens (Imóveis Urbanos)

11) ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico é composto de 23 (vinte e três) páginas no formato A4 todas de um lado só.

Requer sua juntada aos Autos para que reproduza um só fim e efeito de Direito.

N. Termos,

P. Deferimento.

Jales/SP, 22 de junho de 2024.

Rafael Francisco de Souza

Perito Judicial / Avaliador de Imóveis