Dr. Guilherme Reolon de Oliveira

Perito Judicial (Avaliador de Bens Móveis e Imóveis)

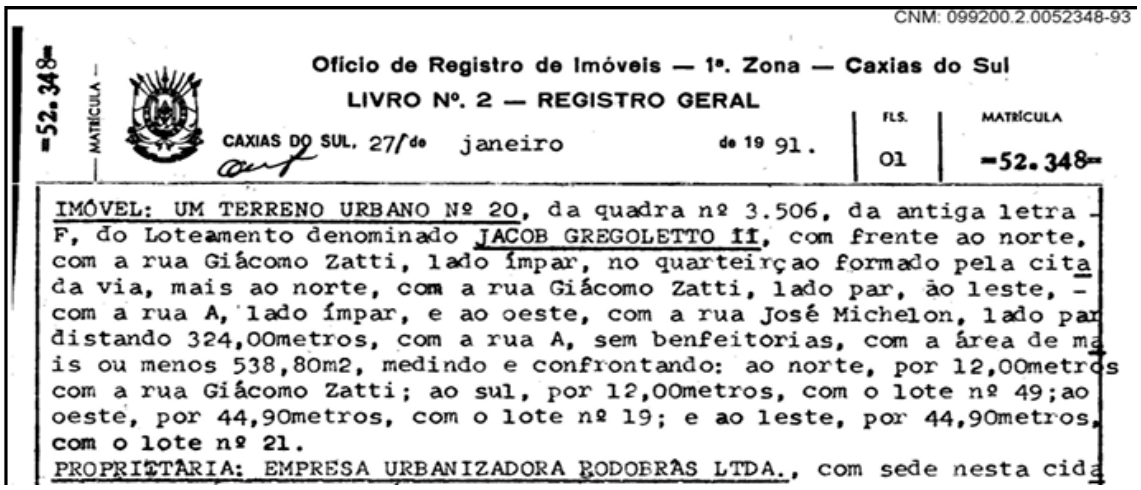
EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO DE CAXIAS DO SUL

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Nº 5012450-29.2022.8.21.0010/RS
EXEQUENTE: ANA MARISETE RODRIGUES DA COSTA
EXECUTADO: JORGE DE SA (ESPÓLIO)
REPRESENTANTE LEGAL DO EXECUTADO: MARCELO SILVESTRE FIORESE (INVENTARIANTE)

LAUDO

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Imóvel avaliado: Matrícula nº 52.348, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona de Caxias do Sul/RS, conforme destaque abaixo:



CNM: 099200.2.0052348-93

=52.348= MATRÍCULA

Ofício de Registro de Imóveis — 1ª. Zona — Caxias do Sul
LIVRO Nº. 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 27/de janeiro de 19 91. | FLS. 01 | MATRÍCULA =52.348=

IMÓVEL: UM TERRENO URBANO Nº 20, da quadra nº 3.506, da antiga letra - F, do Loteamento denominado JACOB GREGOLETTO II, com frente ao norte, com a rua Giácomo Zatti, lado ímpar, no quarteirçao formado pela cita da via, mais ao norte, com a rua Giácomo Zatti, lado par, ao leste, - com a rua A, lado ímpar, e ao oeste, com a rua José Michelon, lado par distando 324,00metros, com a rua A, sem benfeitorias, com a área de ma is ou menos 538,80m2, medindo e confrontando: ao norte, por 12,00metros com a rua Giácomo Zatti; ao sul, por 12,00metros, com o lote nº 49;ao oeste, por 44,90metros, com o lote nº 19; e ao leste, por 44,90metros, com o lote nº 21.
PROPRIETARIA: EMPRESA URBANIZADORA RODOBRAS LTDA., com sede nesta cida

A perícia foi realizada no imóvel no dia 21 de agosto de 2024, às 14 horas, na ausência das partes, cientificadas, tendo o perito averiguado a condição atual do imóvel, comprovada com o registro fotográfico:

Rua Carlos Bianchini, 1170 – CEP 95013-000 – Caxias do Sul/RS
54-3538.4041 | 54-9.9176.6643
guilhermereolon@terra.com.br

Dr. Guilherme Reolon de Oliveira

Perito Judicial (Avaliador de Bens Móveis e Imóveis)





Rua Carlos Bianchini, 1170 – CEP 95013-000 – Caxias do Sul/RS
54-3538.4041 | 54-9.9176.6643
guilhermereolon@terra.com.br

Dr. Guilherme Reolon de Oliveira

Perito Judicial (Avaliador de Bens Móveis e Imóveis)





Rua Carlos Bianchini, 1170 – CEP 95013-000 – Caxias do Sul/RS
54-3538.4041 | 54-9.9176.6643
guilhermereolon@terra.com.br

Dr. Guilherme Reolon de Oliveira

Perito Judicial (Avaliador de Bens Móveis e Imóveis)





Rua Carlos Bianchini, 1170 – CEP 95013-000 – Caxias do Sul/RS
54-3538.4041 | 54-9.9176.6643
guilhermereolon@terra.com.br

Dr. Guilherme Reolon de Oliveira

Perito Judicial (Avaliador de Bens Móveis e Imóveis)





Rua Carlos Bianchini, 1170 – CEP 95013-000 – Caxias do Sul/RS
54-3538.4041 | 54-9.9176.6643
guilhermereolon@terra.com.br

Dr. Guilherme Reolon de Oliveira

Perito Judicial (Avaliador de Bens Móveis e Imóveis)





Rua Carlos Bianchini, 1170 – CEP 95013-000 – Caxias do Sul/RS
54-3538.4041 | 54-9.9176.6643
guilhermereolon@terra.com.br

Dr. Guilherme Reolon de Oliveira

Perito Judicial (Avaliador de Bens Móveis e Imóveis)





Rua Carlos Bianchini, 1170 – CEP 95013-000 – Caxias do Sul/RS
54-3538.4041 | 54-9.9176.6643
guilhermereolon@terra.com.br

Dr. Guilherme Reolon de Oliveira

Perito Judicial (Avaliador de Bens Móveis e Imóveis)



Além do registro fotográfico, a perícia foi realizada, baseando-se na norma ABNT NBR 14.653:

1. com método comparativo
2. averiguação do atual valor venal do imóvel utilizado para fins de cobrança de IPTU
3. eventual atualização e/ou averbação da matrícula do imóvel

Rua Carlos Bianchini, 1170 – CEP 95013-000 – Caxias do Sul/RS
54-3538.4041 | 54-9.9176.6643
guilhermereolon@terra.com.br

Dr. Guilherme Reolon de Oliveira

Perito Judicial (Avaliador de Bens Móveis e Imóveis)

4. averiguação das melhorias implementadas com construções (como cercamentos, portões e afins)
5. averiguação de imóveis com características semelhantes no mesmo bairro (em três imobiliárias do município)
6. averiguação do atual valor do metro quadrado do bairro, com base no item 5, a saber R$100 a R$800
7. subtração em decorrência do transcorrer do tempo (uso e deterioração) e/ou adição com valorização de localização

Decorre-se o resultante em R$460 a R$600 o valor do metro quadrado no referido logradouro, sob as condições atuais do imóvel.

VALOR DO IMÓVEL:

R$149.040 a R$194.400

VALOR MÉDIO DO IMÓVEL: R$171.720,00

Caxias do Sul, 16 de setembro de 2024.

Guilherme Reolon de Oliveira

Perito Judicial

Rua Carlos Bianchini, 1170 – CEP 95013-000 – Caxias do Sul/RS
54-3538.4041 | 54-9.9176.6643
guilhermereolon@terra.com.br