



1.3. Titularidade

1.3.1.1. Matrícula 2.250

Segundo observado nos Autos, visualizamos este imóvel que é respectivamente parte integrante da **Matrícula n.º 2.250** conforme folhas 73@80, área do terreno de 666,60m², do cartório de Imóveis da Comarca de Matão - SP.

Certidão Expedida em 17/02/2022 - Matrícula N.º.: 2250 - Fls.: 1/8

fls. 73



REGISTRO GERAL

Livro N.º 2

MATRÍCULA N.º - 2.250 -

Matão, 23 / fevereiro / 1.978

Oficial

Distrito: Matão

Urbano - C.P.M.:

Município: Matão

Rural - INCRA:..nº 4,193

Denominação: Rua Castro Alves

IMÓVEL: Um terreno situado à Rua Castro Alves, nesta cidade, distrito, município e comarca de Matão, medindo 11,00 (onze) metros de frente; 55,00 (cinquenta e cinco) metros de ambos os lados da frente aos fundos e 13,23 (treze metros e vinte e três centímetros) nos fundos; confrontando pela frente com a citada via pública; do lado direito de quem olha o terreno de frente, confronta com Hugo Primo Castelani; do lado esquerdo com Edevalde Mariani e nos fundos com terreno da Prefeitura Municipal de Matão.



1.3.1.2. Matrícula 2.251

Segundo observado nos Autos, visualizamos este imóvel que é respectivamente parte integrante da **Matrícula n.º 2.251** conforme folhas 65@70, área do terreno de 666,60m², do cartório de Imóveis da Comarca de Matão - SP.

1.3.1.3. Vocação

A vocação do imóvel e também de toda a região circunvizinha é residencial.

1.1.1.1. Benfeitorias

Não possui.

1.2. Data das Vistorias e Participantes:

A vistoria ao imóvel objeto dos Autos foi realizada nos dias conforme abaixo:

Data 21/06/2024 às 11h00min.



➤ **Participantes:**

- **Engenheiro Marcelo Augusto** - Perito Técnico Nomeado.

2. PERÍCIA:

2.1. Metodologia:

- 2.1.1.** Fizemos uma análise investigativa de Cadernos e sites Imobiliários veículos informativos idôneos frente ao observado;
- 2.1.2.** Fizemos uma Pesquisa em toda a região círculo vizinha dos imóveis;
- 2.1.3.** Análises das Avaliações e Valores anexados aos Autos pelas partes, analisando assim a diferenças dos valores apresentados;
- 2.1.4.** Análise Comparativa de Valores - Método Comparativo.
- 2.1.5.** E por fim uma análise estatística através de todos os valores encontrados;
- 2.1.6.** No transcorrer deste trabalho, foram observados os preceitos básicos das Normas:

- No transcorrer deste trabalho, são obedecidos os preceitos básicos das Normas NBR 14653 -1, NBR 14653 -2 e 14653 -3 as quais incorporam em seu conteúdo as Normas NBR 5676, NBR 8951, NBR 8799, que se encontram descontinuadas conforme site www.abnt.gov.br, como também o das NBR 14653 -4, NBR 14653 -5, 14653 -6 e 14653 -7.
- Também foram consultados para a adoção dos parâmetros e critérios:

- ☞ Pesquisas indiretas no Mercado Imobiliário Regional, através de ofertas de Jornais, Publicações e site das Imobiliárias e os Jornais de Imobiliárias Conceituadas.

No transcorrer deste trabalho também foram observados os preceitos básicos das Normas e Literaturas:

- ☞ Mapas da Cidade de Matão;
- ☞ Código Tributário Brasileiro;
- ☞ Curso de Engenharia de Avaliações - IBAPE/SP;
- ☞ Lei nº. 12651 - Novo Código Florestal;
- ☞ SISTEMAS AMBIENTAIS E POLÍTICAS PÚBLICAS - H.T. Odum, E.C. Odum, M.T. Brown, D. Lahart, C. Bersok, J. Sendzimir;
- ☞ Apostila do Curso de Legislação Ambiental - SENAC



2.2. Nível de Precisão:

2.2.1. Pesquisas de Mercado e precisão das Informações:

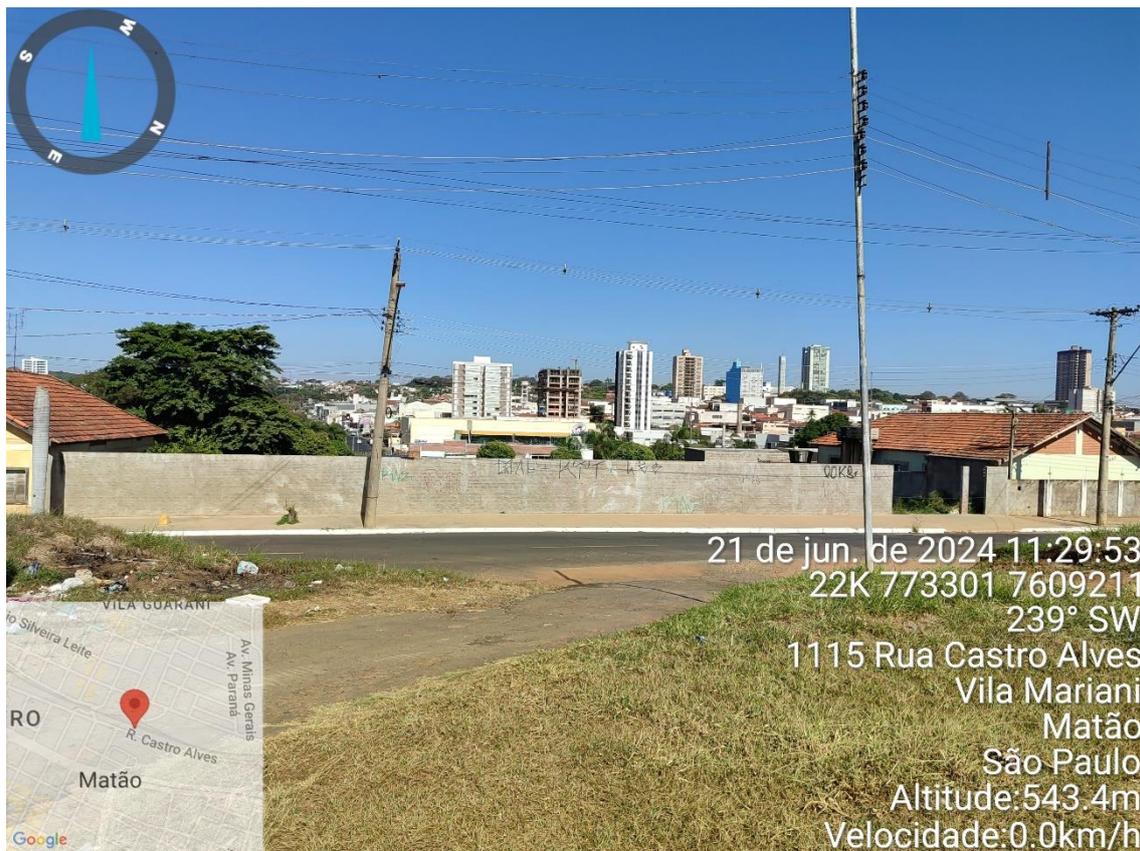
- Nível de precisão adotado será de Alta Precisão dentro das informações apresentadas e do universo encontrado.
- Pesquisas ao Mercado Imobiliário de Matão - SP.

2.3. Avaliação:

2.3.1. Detalhes e Área:

Conforme Vistoria Pericial realizada em 21/06/2024, observamos os terrenos estão localizados respectivamente na Rua Castro Alves, s/n, Vila Mariani, Matão, SP. no Município de Matão, SP.

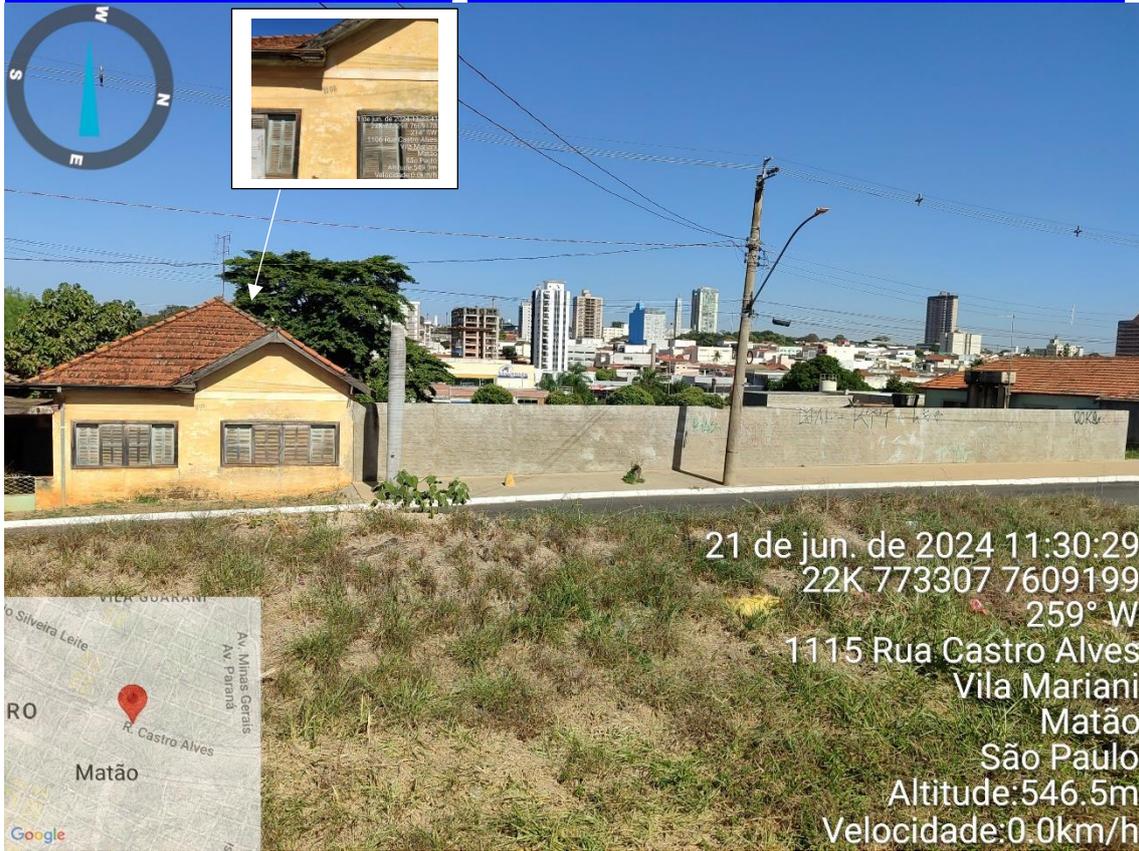
- ✓ Fotos do Local:





Engenheiro Marcelo Augusto – Perito Judicial

engmarcelo.augusto@gmail.com marceloaugustoperitocriminal@hotmail.com.br





Engenheiro Marcelo Augusto – Perito Judicial

engmarcelo.augusto@gmail.com marceloaugustoperitocriminal@hotmail.com.br



2.3.2. Metodologia de Coletas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO AUGUSTO PERITO CRIMINAL em 21/06/2024 às 11:35:55, conforme o número de protocolo 24703633426. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1093690-83.2020.8.26.0602 e código KKB214#11.



Engenheiro Marcelo Augusto – Perito Judicial
engmarcelo.augusto@gmail.com marceloaugustoperitocriminal@hotmail.com.br

Sendo assim, encerramos estes conforme abaixo:

Destacamos que é muito comum a especulação de mercado observada, onde os preços encontrados muitas vezes são para pagamentos parcelados e ou até permutas, em função da condição do mercado observada, sendo assim, é possível que o mesmo imóvel seja comercializado por outros profissionais, inclusive com preços e condições diferentes, ficando assim a cargo do Engenheiro de Avaliações a escolha do melhor método, para a busca da apuração do valor justo do objeto.

Onde e diante de tal segue abaixo o resultado desta avaliação:

Matrículas	Valor Imóvel
2.250	R\$
Terrenos	R\$ 285.341,83
Edificações	R\$ -
Total	R\$ 285.341,83

Matrículas	Valor Imóvel
2.251	R\$
Terrenos	R\$ 285.341,83
Edificações	R\$ -
Total	R\$ 285.341,83

Fazemos a apresentação deste Laudo contendo 10 Laudas sendo todas as folhas enviadas e digitalmente assinadas.

ERA O QUE HAVIA A EXPOR.