

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 2ª Vara Civil da Comarca de Lins S.P

Processo n º 0001737-76.2022.8.26-0322

Eduardo Jorge Lima, Corretor de Imóveis com registro no CRECI da 2ª Região nº 048867-F, devidamente cadastrado no TJSP – Auxiliares da Justiça e no COFECI/CNAI sob nº 10242, na qualidade de Perito Judicial Oficial, nomeado por Vossa Excelência, vem respeitosamente nos autos do processo em epígrafe, apresentar laudo de avaliação solicitado, o qual requer sua juntada aos autos.

Requer a liberação da reserva efetuada pela Defensoria do Estado para pagamento de honorários, com depósito em conta já informada, ou seja, Banco do Brasil conta corrente 19.207-4 agência 6.600-1 em nome de Eduardo Jorge Lima, CPF 827.261.678-53.

Isto posto, agradeço a confiança depositada e continuo ao inteiro dispor deste Juízo, para elucidar qualquer ato realizado por este perito.

Termos em que
Pede deferimento.
Lins, 30 de Dezembro de 2024.

Eduardo Jorge Lima
CNAI 10242

01. INTRODUÇÃO

Visa o presente Parecer, atendendo a solicitação do Juízo da 2ª Vara Civil da Comarca de Lins, avaliar imóvel urbano, situado na Rua Maestro Guido Bellon, correspondente ao lote 04 da quadra 13 do loteamento Vila Santa Terezinha – na cidade de Lins S.P,

Este PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica atende a todos os requisitos da Lei 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis e a Resolução 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis.

A avaliação tem como base os critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653 – Avaliação de Imóvel Urbano.

02. VISTORIA

O objetivo do presente Parecer é avaliar o imóvel para fins de determinação de valor de mercado, para tanto foi realizada vistoria na data de 12 de Dezembro de 2024 as 10:00 e nenhuma das partes compareceu ao local da vistoria.

03. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Durante a vistoria certificamos que o imóvel confere com o mandado em decisão Judicial de fls 199 dos autos, ou seja na Rua Maestro Guido Bellon, correspondente ao lote 04 da quadra 13 do loteamento Vila Santa Terezinha – na cidade de Lins S.P

04. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Terreno escavado com barranco ao fundo de aproximados 6 metros de altura sem proteção de arrimo, com as divisas laterais dos próprios imóveis vizinhos, com muito mato aparente prejudicando a verificação de ser totalmente plano, com parte da frente com uma cerca de arames em péssimo estado, terreno este medindo de frente para quem olha para o lote 10,00 do lado direito mede 30,29, do lado esquerdo mede 28,72 e de fundo mede 10,00 totalizando 295,05 (Duzentos e noventa e cinco virgula cinco) metros quadrados.

05. DESCRIÇÃO DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado em um bairro residencial popular, em rua asfaltada, zona mista com residências e alguns comércios com toda a infraestrutura básica. Não há edificações de luxo ou até padrão médio, sendo uma região predominante de edificações mais simples.

06. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Para a avaliação do imóvel o Perito não encontrou informações com outros imóveis na região, com as mesmas características, sendo os paradigmas encontrados de localização mais privilegiada.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

É o método em que o valor do imóvel é definido através de comparação de dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas do imóvel avaliando.

07. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Dados históricos e econômicos do bairro e da cidade, informações com corretores e imobiliárias locais.

08. DETERMINAÇÃO DO VALOR DA AVALIAÇÃO

A pesquisa da planilha indicou a amostras abaixo que foi considerada. Terreno na Rua Maestro Guido Bellon, esquina com Rua Aracaju, medindo 750,00 metros quadrados, porem, o terreno avaliado conta a seu desfavor a necessidade da construção de um muro de arrimo aos fundos para conter deslizamentos e outros fatores climaticos e também a construção de muros de divisa para segurança do lote , **o que desvaloriza o lote em 30 % do valor de mercado.**

TABELA PARA MÉDIAS						
QTDD	METRAGEM	VALOR	MÉDIA	CONSULTAS		
1	750	R\$ 100.000,00	R\$ 133,33	imobiliarias		

09. CONCLUSÃO

É do entender deste Corretor de Imóveis / Perito Avaliador que o Parecer sobre o Valor de Mercado importa nesta data nos valores abaixo:

$295,05 \times 100,00 = R\$ 29.505,00$

Valor arredondado de Venda: R\$ 30.000,00 (Trinta mil Reais)

Lins, 30 de Dezembro de 2024

Eduardo Jorge Lima

Perito Judicial

RESPOSTA AOS QUESITOS.

1- Queira o senhor perito descrever indicar a área total do imóvel?

Resposta: medindo de frente para quem olha para o lote 10,00 do lado direito mede 30,29, do lado esquerdo mede 28,72 e de fundo mede 10,00 totalizando 295,05 (Duzentos e noventa e cinco virgula cinco) metros quadrados.

2- queira o senhor perito informar qual é o método de avaliação para determinação do valor do imóvel?

Resposta: **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:**

É o método em que o valor do imóvel é definido através de comparação de dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas do imóvel avaliando.

3- quero senhor perito informar qual o valor atualizado do imóvel?

Resposta: **Valor arredondado de Venda: R\$ 30.000,00 (Trinta mil Reais)**

4- tira o senhor perito informar o valor por metro quadrado do imóvel?

Resposta: 295,05 x **100,00** o metro quadrado= R\$ 29.505,00

5- queira o senhor perito informar se há bem feitorias no imóvel e em caso positivo em que consistem e qual o seu valor?

Resposta: Não

6- Pode o perito informar se o imóvel está localizado em zona urbana suburbana ou rural?

Resposta: O imovel está localizado em zona urbana.

