

Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 2ª Vara Civil da Comarca de Lins S.P

Processo n º 10033724-33.2022.8.26-0322

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 no valor de R\$ 2.147,16 (Dois mil, cento e quarenta e sete Reais e dezesseis centavos) 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, 02 de Maio de 2025.

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 Avenida Julião Cortez Sanches, 415 – na cidade de Lins S.P registrado no CRI de Lins S.P, sob o número 36.881, propriedade atual de Marcos Roberto Pereira Calado, portador do CPF nº 191.548.638-64, atualmente alienada fiduciariamente para Caixa Econômica Federal.

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 24 de Abril de 2025 as 10:00, encontrando o imóvel fechado. Este perito retornou ao imóvel no dia 28/04/2025 desta feita sendo atendido por Ediomar Miguel Ferrari Freire, portador do CPF de nº 402.675.628-96, o qual autorizou nossa entrada ao imóvel.

03. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Durante a vistoria certificamos que o imóvel confere com a Matrícula: 36.381 – do CRI da 1ª Circunscrição de Cidade de Lins S.P (em anexo)

Lote de terreno localizado na Rua Julião Cortez Sanches, 415, originado do parcelamento do lote número 220 da Quadra e do loteamento denominado San Fernando com as seguintes medidas e confrontações na frente mede 5,00 m confrontando com a avenida Julião Cortez Sanches, quem desta Bia olha para o imóvel do lado direito mede 30,12 m confrontando com o lote 221 imóvel localizado a avenida Julião Cortez Sanches. Do lado esquerdo mede 30,10 m confrontando com o lote a do parcelamento, imóvel localizado avenida Julião Cortez Sanches 411 e nos fundos mede 5,00 m confrontando com o imóvel de propriedade da companhia de saneamento básico do estado de São Paulo Sabesp imóvel localizado à avenida João Bolsonaro perfazendo uma área total de 150,55 m²,

04. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Terreno plano com 150,55 m², com parte da frente murada e com portão de ferro na entrada, nas laterais existem outra residência que faz as divisas do imóvel, consta averbado a matrícula uma construção de 97,90 metros quadrados em alvenaria sendo composta de 12 cômodos, sendo 02 quartos servidos por um banheiro, duas salas, cozinha, copa, corredor, edícula ao fundo composta por churrasqueira, área de serviço e um pequeno quarto de despejo, sendo o piso de azulejo frio, janelas de esquadrias metálicas, portas internas em esquadrias externa em madeira, forro em laje, telhado com telhas de cerâmica, não apresenta rachaduras, pintura em estado razoável, imóvel habitável em bom estado de conservação, classe médio.

05. DESCRIÇÃO DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado em um bairro residencial popular, em rua asfaltada, no bairro Lins V , com toda a infraestrutura necessária.

06. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Para a avaliação do terreno o Perito buscou informações com outros imóveis na região utilizando o método comparativo de mercado com as mesmas características, para levantar o preço do terreno.

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 que compôs a planilha anexada com as amostras onde foram consideradas somente a metragem das edificações

09- Para determinação do valor da edificação foi utilizado o método evolutivo, considerando os valores CUB Sinduscon com sua devida

depreciação referente aos anos de construção e probabilidade de vida do imóvel.

10. CONCLUSÃO

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

Valor de Venda: 195.141,99 (Cento e noventa e um mil, cento e quarenta e um Reais e noventa e nove centavos).

VALOR ARREDONDADO E FINAL:

R\$ 195.000,00 (Cento e noventa e cinco mil Reais)

Lins, 02 de Maio de 2025

Eduardo Jorge Lima

Perito Judicial