ANDERSON SASSI
Perito Avaliador

Exmo Sr. Dr. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Limeira – SP.

Processo: 0001715 - 25.2002.8.26.0320

Ação: Procedimento Comum - Pagamento

Requerente: Rio Bravo Empreendimentos e Comercio Ltda

Requerido: Valter Ricci Curti

Anderson Jacon Sassi, infra assinado , avaliador nomeado nos autos supra referidos , vem perante V. Exa., mui respeitosamente, em atenção ao respeitável despacho de folhas nº 350, vem, requerer a Juntada do incluso laudo de avaliação, requer o levantamento de seus honorários devidamente depositados nas folhas 329 e 330 do referido processo, para isso acompanha a MLE no final do laudo.

Termos em que,

P. deferimento

Limeira, 08 de fevereiro de 2023.

Anderson Jacon Sassi

Creci: 51.554

ANDERSON SASSI
Perito Avaliador

Exmo Sr. Dr. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Limeira – SP.

Processo: 0001715 - 25.2002.8.26.0320

Ação: Procedimento Comum - Pagamento

Requerente: Rio Bravo Empreendimentos e Comercio Ltda

Requerido: Valter Ricci Curti

Anderson Jacon Sassi, infra assinado tendo sido nomeado nos autos supra referidos, vem perante V.Exa. mui respeitosamente apresentar o seu laudo de avaliação a seguir descrito.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 – INTRODUÇÃO:

1.1. Em atenção ao respeitável despacho de folhas 350 do 2º volume, que este avaliador tomou o cuidado de manusear o respectivo processo acima citado, observando que existe um laudo de avaliação para venda do imóvel citado, para este processo, que no entanto encontra – se defasado pelo tempo.

Sobre o Imóvel construído com frente para a Rua Leandro Isidoro Bueno, nº 1.155 Jd. Campo Belo, uma casa Residencial, que assim se descreve – Residência feita de Tijolos e coberta com Telhas, contendo: garagem para 01 carro, e entrada para mais 01, sala, 02 quartos, banheiro

ANDERSON SASSI
Perito Avaliador

social, cozinha, lavanderia e quintal, piso cerâmico , teto laje, perfazendo uma área total construída de aproximadamente 100,00 mt2 de acordo com informações obtidas no dia da visita ao imóvel, tudo construído sob o lote de terreno de nº 43 da quadra H, que mede 140 mt2, ou seja, 7 metros de frente para a referida rua e igual largura aos fundos onde confronta com propriedade de Galzerano Industria Carrinhos e Berços Ltda, por 20 metros de cada lado da frente aos fundos confrontando de um lado com o lote nº 42 e do outro lado com o lote de nº 44,informações estas obtidas através da matricula do imóvel que se encontra no corpo do processo.

1.2. Posto isso, na sequência passamos a elaborar o Laudo Avaliatório, do bem supra mencionado, para dar andamento na Lide.

O resultado da avaliação, bem como as etapas e as informações necessárias a execução e fundamentação do trabalho estão apresentados em capítulos específicos, distribuídos no corpo do Laudo.

Considerou – se para efeito de avaliação, o bem livre de quaisquer ônus ou problema que prejudique, o seu bom uso e comercialização.

Para atribuição do valor final do imóvel avaliado, levou – se em conta o seguinte:

- Localização do imóvel
- Topografia do Terreno
- Benfeitorias de infra estrutura Local
- Benfeitorias sobre o terreno.

Além dos itens acima citados, levamos em conta também, as informações obtidas, junto a imobiliárias idôneas do local e de confiança deste avaliador,

ANDERSON SASSI
Perito Avaliador

todas especializadas na compra e venda de imóveis nesta cidade de Limeira, bem como a experiência deste profissional adquirida ao longo de seus 20 anos de profissionalismo na área de corretagem de imóveis.

2 – FINALIDADE:

A finalidade do presente LAUDO será apurar e determinar, depois de efetuadas pesquisas e estudos necessários o Valor de Mercado para Venda do imóvel em questão, considerando – se os preços do mercado praticantes.

3 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Trata – se de um imóvel localizado no perímetro urbano da cidade de Limeira, no seguinte local:

Imóvel localizado em Bairro residencial com algumas tendências a comercio, uma casa, com frente para a Rua Leandro Isidoro Bueno, nº 1.155, Jd. Campo Belo, hoje sendo que este imóvel está em estado regular de conservação necessitando de reparos de manutenção, para o seu bom uso.

4 – DESCRIÇÕES E AVALIAÇÕES DO IMÓVEL:

Após vistoria "in loco" e análise dos documentos apresentados, constatamos o seguinte:

4.1 – TERRENO:

Rua Leandro Isidoro Bueno, 1.155, Jd. Campo Belo - Limeira SP.
Trata – se, de um imóvel residencial Urbano, com benfeitorias, correspondente ao terreno 43 da quadra H, situado no bairro Jd. Campo Belo, nesta cidade de Limeira estado de São Paulo, com área superficial total de :
Área Total do Terreno.....140,00 m2 (Cento e Quarenta Metros Quadrados)
Área Total Construída.....100,00 m2(Cem Metros Quadrados)

ANDERSON SASSI
Perito Avaliador

IMAGEM RETIRADA DO GOOGLE EARTH



No local existe todo tipo de melhoramento público que a Prefeitura Municipal de Limeira, normalmente oferece, tais como:

- Asfalto
- Rede de Água e Esgoto
- Rede de energia elétrica
- Iluminação e Calçamento Público

O valor para o mt2 do terreno no local é de R$ 785,00 (setecentos e oitenta e cinco reais o metros quadrado) assim , teremos o seguinte resultado:

140,00 x 785,00 = 109.900,00 - o valor de mercado para o terreno é de R$ 110.000,00 (Cento e Déz mil reais).

4.2 – CONSTRUÇÕES:

Sobre o referido Lote, existe a construção de uma residência, que assim se descreve: garagem para 01 carro, e entrada para mais 01, sala, 02 quartos, banheiro social, cozinha, lavanderia e quintal, piso cerâmico, teto laje, perfazendo uma área total construída de aproximadamente 100,00 mt2 de acordo com informações obtidas no dia da visita ao imóvel.

A construção está em estado regular de conservação necessitando de reparos de manutenção, para o seu bom uso, perfazendo uma área total construída aproximadamente de 100,00 mt2 de acordo com informações obtidas no dia da visita ao imóvel.

Levando – se em consideração o tipo de construção hoje existente no local o valor para o mt2 da construção é de R$ 1.000,00 o mt2 (hum mil reais) o metro quadrado da construção, assim teremos os seguintes resultados:

100,00 x 1.000,00 = 100.000,00.– valor para mercado é de R$ 100.000,00 (Cem mil reais)

VALOR TOTAL DA CONSTRUÇÃO R$ 100.000,00 (CEM MIL REAIS).

5 – CONCLUSÃO:

Assim sendo, após as necessárias verificações, e constatações no local acima indicado, devidas pesquisas e estudos já realizados usando o critério comparativo, e considerando – se os preços de mercados praticantes, passamos a avaliação total do referido imóvel:

ANDERSON SASSI
Perito Avaliador

TOTAL DA AVALIAÇÃO PARA VENDA:

R$ 210.000,00 (DUZENTOS E DEZ MIL REAIS) Para a presente data.

OBS: Trata – se de uma avaliação expedida, que louva informações de mercado, considerando – se fatores de transposição, e adequando a conclusão final o mais próximo possível da realidade, devendo – se prever uma variação de até 20% A 30% neste valor devido aos interesses inerentes do mercado.

6 – ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo a ser considerado para o valor real do imóvel, dá – se por encerrado o presente LAUDO , para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

Limeira, 08 de fevereiro de 2023.

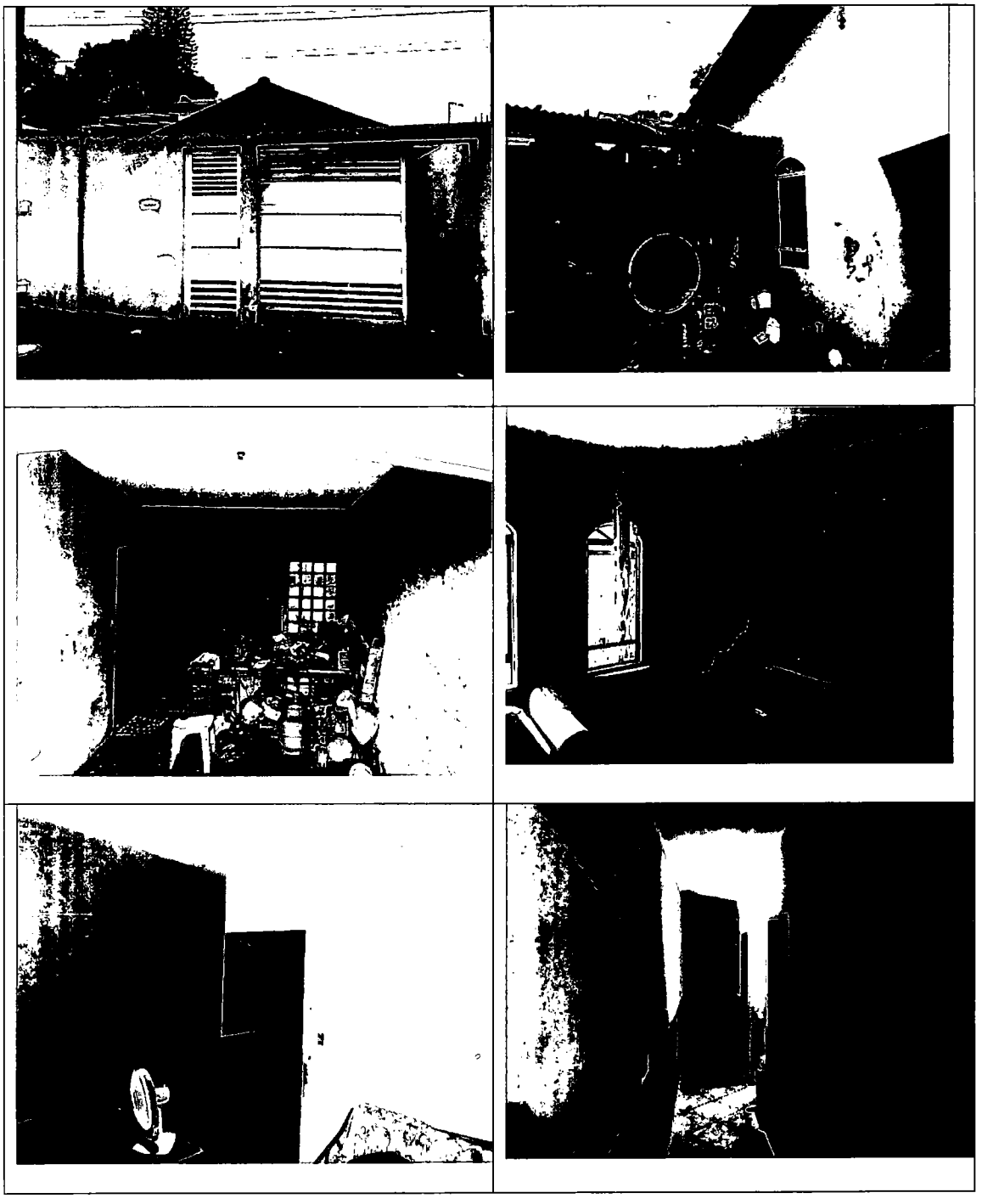
ANDERSON JACON SASSI

CRECI 51.554

ANDERSON SASSI
Perito Avaliador

F O T O S

ANDERSON SASSI
Perito Avaliador



373 + 371

ANDERSON SASSI
Perito Avaliador

