



A.J. de Oliveira Engenharia Ltda,
CNPJ: 06284226/0001-48

EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 1ª VARA CIVIL DA COMARCA DE AVARÉ-SP.

Processo Digital – 1003755-58.2021.8.26.0073

Classe – Assunto- Carta Precatória Cível – Penhora / Depósito / Avaliação

Requerente: **Momentum Empreendimentos Imobiliários LTDA**

Requerido: **Maria Rita de Cássia Maciel**

ANTONIO JOSÉ DE OLIVEIRA, **Engenheiro Agrimensor**, registrado no CREA-SP sob nº 0641025962, perito judicial nomeado nos autos da ação em epígrafe, requerida por **Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda**, move contra **Maria Rita de Cássia Maciel**, tendo realizado as diligências e estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO

Rua José Antunes de Oliveira, 906 – Itaí/SP
Fone (14) 3761-3760 / (14) 99731-8957
e-mail: anjooli1@yahoo.com.br



A.J. de Oliveira Engenharia Ltda,
CNPJ: 06284226/0001-48

ÍNDICE

1. Preliminares
2. Características do Imóvel
3. Vistoria
4. Considerações e Normas
5. Valor Final
6. Encerramento

ANEXO

1. Fotografias do Imóvel
2. Pesquisa de mercado

Rua José Antunes de Oliveira, 906 – Itaí/SP
Fone (14) 3761-3760 / (14) 99731-8957
e-mail: anjooli1@yahoo.com.br



A.J. de Oliveira Engenharia Ltda,
CNPJ: 06284226/0001-48

1. Preliminares

O presente trabalho tem por objetivo apurar o valor real de mercado para o imóvel desta ação, considerando-se como data-base da avaliação o mês de agosto de 2021. Para tanto, a perícia desenvolverá a avaliação tomando como base dados pesquisados no mercado imobiliário da região.

Foi nomeado o seguinte bem para avaliação, constante dos autos de avaliação.

Um imóvel lote de terreno sob n. **19**, da Quadra **DL**, do Loteamento denominado Terras de Santa Cristina, Gleba I, situado no município de Arandu e Comarca de Avaré-SP, com área total de **1.000,00m²**.

Matrícula nº 7.325 lote 19 da quadra DL, com área de 1.000,00 m².

Com a seguinte descrição: faz frente para a Rua Cordoba, medindo 20,00 metros; pelo lado direito, de quem dessa rua olha para o imóvel, confronta com o lote nº 18, medindo 50,00 metros; pelo lado esquerdo com o lote nº 20, medindo 50,00 metros; e pelos fundos confronta com o lote nº 12, medindo 20,00 metros; encerrando a área de 1.000,00 metros quadrados, em nome de **MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**

2. Características do Imóvel

O imóvel avaliando localiza-se no loteamento terras de Santa Cristina, Gleba I, na quadra **DL**, distante aprox. 1900 metros da portaria, e aprox. 600,00 metros da Represa de Jurumirim, lote com frente para a Rua Cordoba, região caracteriza-se pelo relevo levemente ondulado, com declividade no sentido do lote 18, acesso sem pavimentação.

3. Vistoria

Rua José Antunes de Oliveira, 906 – Itaipava/SP
Fone (14) 3761-3760 / (14) 99731-8957
e-mail: anjooli1@yahoo.com.br



A.J. de Oliveira Engenharia Ltda,
CNPJ: 06284226/0001-48

A vistoria ocorreu no dia 10 de agosto de 2.021, visita “ in loco” do imóvel, no entanto essa perícia concluiu que, o imóvel avaliado, **Lote 19**, quadra **DL**, Loteamento Terras de Santa Cristina Gleba I, Município de Arandú, e Comarca de Avaré-SP, em nome de **Maria Rita de Cássia Maciel**, não se encontra demarcado e sem construção, existindo construção nas proximidades.

Consultando imobiliárias da região, conclui-se que o valor para venda do **Lote 19** da quadra **DL**, Loteamento Terras de Santa Cristina, Gleba I, Município de Arandú e Comarca de Avaré-SP, pela dimensão do lote, o valor é de **R\$ 56.000,00** (Cinquenta e Seis Mil Reais), para a área de 1.000,00m², avaliado em R\$ 56,00 (Cinquenta e Seis Reais) por metro quadrado (m²) para esse Lote de boa localização, distante aproximadamente 600,00 metros da represa de Jurumirim.

4. Considerações e Normas

O método de comparação direta leva em consideração a pesquisa de mercado realizada, onde as informações colhidas são a base de referencia para estabelecer-se o valor unitário dos imóveis, localizado no loteamento Terras de Santa Cristina, Gleba I, Município de Arandú, e Comarca de Avaré-SP.

5. Valor final

Após as considerações desenvolvidas nos capítulos anteriores deste trabalho, a perícia conclui que o valor de mercado para o Imóvel penhorado nesta ação, praticado nesta data, importa em **R\$ 56.000,00** (Cinquenta e Seis Mil Reais), para a venda imediata.

6. Encerramento

Rua José Antunes de Oliveira, 906 – Itaip/SP
Fone (14) 3761-3760 / (14) 99731-8957
e-mail: anjooli1@yahoo.com.br



A.J. de Oliveira Engenharia Ltda,
CNPJ: 06284226/0001-48

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente trabalho que é composto de 05 folhas impressas, todas rubricadas, sendo a última datada e assinada e mais 02 anexos.

Arandú -SP, 10 de agosto de 2.021

Antonio José de Oliveira
Engenheiro Agrimensor
CREA-SP-nº 0641025962

Rua José Antunes de Oliveira, 906 – Itaipava/SP
Fone (14) 3761-3760 / (14) 99731-8957
e-mail: anjooli1@yahoo.com.br



A.J. de Oliveira Engenharia Ltda,
CNPJ: 06284226/0001-48

ANEXOS

Rua José Antunes de Oliveira, 906 – Itaí/SP
Fone (14) 3761-3760 / (14) 99731-8957
e-mail: anjooli1@yahoo.com.br



A.J. de Oliveira Engenharia Ltda,
CNPJ: 06284226/0001-48



FOTO 01 – 02 – Mostrando a placa de indicação da quadra DL.



FOTO 03 – 04 - Mostrando local o lote 19, quadra DL, na Rua Córdoba.

Rua José Antunes de Oliveira, 906 – Itaí/SP
Fone (14) 3761-3760 / (14) 99731-8957
e-mail: anjooli1@yahoo.com.br



FOTO 05 – Mostrando o local do lote 19, quadra DL, sem demarcação.



FOTO 06 – Mostrando o local do lote 19, quadra DL, sem demarcação, com construções próxima.

Rua José Antunes de Oliveira, 906 – Itaí/SP
Fone (14) 3761-3760 / (14) 99731-8957
e-mail: anjooli1@yahoo.com.br



A.J. de Oliveira Engenharia Ltda,
CNPJ: 06284226/0001-48

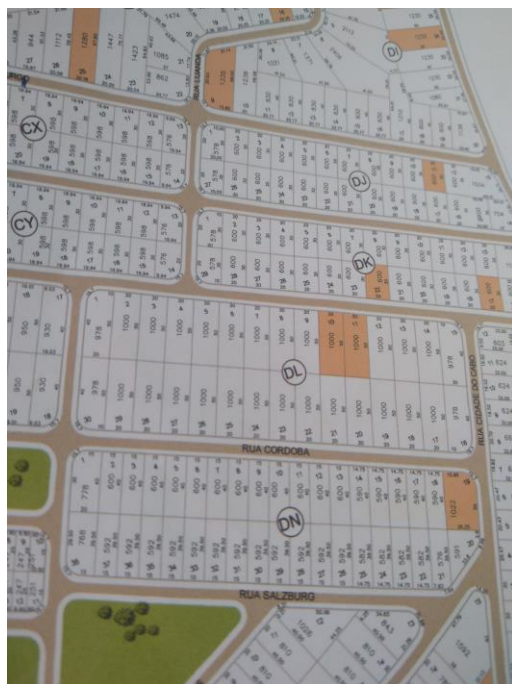
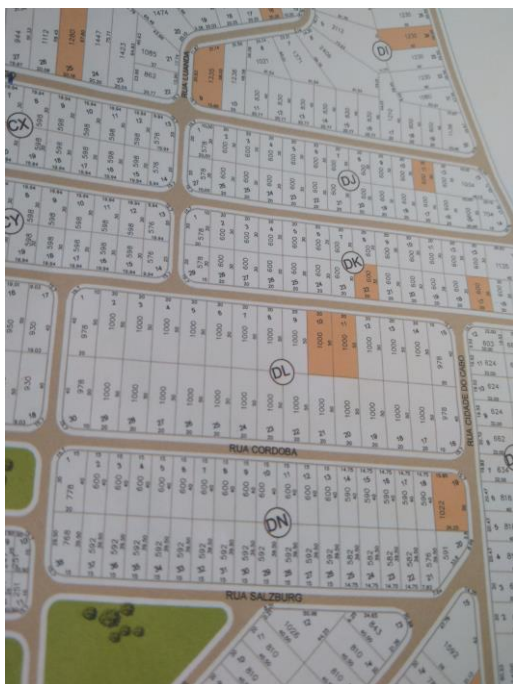


FOTO 07 e 08 – Mostrando o mapa de localização do lote 19, quadra DL, da Rua Córdoba

Rua José Antunes de Oliveira, 906 – Itaí/SP
Fone (14) 3761-3760 / (14) 99731-8957
e-mail: anjooli1@yahoo.com.br



A.J. de Oliveira Engenharia Ltda,
CNPJ: 06284226/0001-48

PESQUISA DE MERCADO:

Elemento nº 01

- Informante Gustavo Zanela, Imobiliária Zanela – Tel. 14-99707-7753 – Avaré/SP,
- Localização: Terras de Santa Cristina Gleba I – Arandu-SP.
- R\$ 60,00/ m².
- Localização próxima aos lote 19- Quadra DL

- Elemento nº 02

- Informante: Imobiliária Hirata – Tel. 14-3732-1383 – Avaré/SP
- Localização: Terras de Santa Cristina Gleba I – Arandu-SP.
- R\$ 60,00/ m².
- Localização próxima aos lote 19- Quadra DL

- Elemento nº 03

- Informante: Arandú imóveis Tel. 14-99793-3922 Arandú/SP.
- Localização: Terras de Santa Cristina Gleba I – Arandu-SP.
- R\$ 50,00/ m².
- Localização próxima aos lote 19- Quadra DL

- Elemento nº 04

- Informante: Renato Imóveis 14-99793-3922 Avaré/SP.
- Localização: Terras de Santa Cristina Gleba IV – Arandu-SP.
- R\$ 50,00/ m².
- Localização próxima aos lote 19- Quadra DL

Rua José Antunes de Oliveira, 906 – Itaipava/SP
Fone (14) 3761-3760 / (14) 99731-8957
e-mail: anjooli1@yahoo.com.br



A.J. de Oliveira Engenharia Ltda,
CNPJ: 06284226/0001-48

Homogeneização

$$60,00+60,00+50,00+50,00= 220,00/4 = 56,00$$

Adequação da média pesquisada a área avaliada

_ Valor Terreno = 1.000,00 X R\$ 56,00

- Valor Total = R\$ = 56.000,00

Rua José Antunes de Oliveira, 906 – Itaí/SP
Fone (14) 3761-3760 / (14) 99731-8957
e-mail: anjooli1@yahoo.com.br