WELINGTON JOSÉ MARQUES
CORRETOR DE IMÓVEIS JUDICIAL CRECI/SP 94.967

EXMO. (A) SR. (A) DR. (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 3° VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIO CLARO, ESTADO DE SÃO PAULO.

PROC. Nº. 0004734-27.1997.8.26.0510

WELINGTON JOSÉ MARQUES, CORRETOR DE IMOVEL, CRECI SP 94967, portador da RG. 19.137.645, CPF. 067.615.478-65, abaixo assinado, qualificado como Perito Avaliador nos autos do Processo **0004734-27.1997.8.26.0510**, tendo como Exequente ***MASSA FALIDA DE CORUMBATAI METAIS*** e Executado ***OSVALDEMAR HILARIO CRISTOFOLETTI*** vem respeitosamente a presença de V. Exa., apresentar:

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO.

Outrossim, requer de V. Exa. Que arbitre os honorários definitivos em patamar de dois salários mínimos devida a complexidade dos trabalhos.

Nestes termos,

Pede deferimento,

Rio Claro/SP 27 de novembro de 2.019

WELINGTON JOSÉ MARQUES
CRECI SP 94967

AVENIDA 01 Nº441 SALA 15-CENTRO - TEL. (19) 99735-5743 - RIO CLARO/SP.

WELINGTON JOSÉ MARQUES
CORRETOR DE IMÓVEIS JUDICIAL CRECI/SP 94.967

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO OPINATIVA DE IMÓVEL

I) Preliminares:

a) **Objetivo:**

O presente Laudo tem como objetivo prestar suporte técnico ao processo **0004734-27.1997.8.26.0510**, em trâmite junto a Terceira Vara Cível do Fórum da Comarca de Rio Claro/SP, avaliando um imóvel, conforme solicitado à fls. 1205 dos autos principais; outrossim, apresentar subsídios ao M.M. Juízo, no que diz respeito ao justo valor de mercado, do imóvel correspondente a MATRICULA Nº27.440 do 1° CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS da COMARCA DE RIO CLARO/SP.

b) **Imóvel:**

O imóvel em tela é um PREDIO N° 843 da avenida 5 e seu respectivo terreno situado nesta cidade, entre as ruas 9 e 10, terreno, 6,70m² de frente para a avenida de sua situação, por 44,00m² de frente aos fundos, e confrontando, de um lado com propriedade de Adelina Tavasres; de outro lado, com prefeitura municipal local; e, nos fundos, com propriedade de Candido Martine Lemenhe e Francisco Rodrigues, encerrando a área de 294,80m², objeto da Matricula 27.440 do 1° Cartório de Registro de Imóvel de Rio Claro nesta cidade. Cadastro na Prefeitura Municipal sob. N° 01.24.041.0036.001. SITUADO NA COMARCA DE RIO CLARO/ SP, com cópia às fls973/974, dos autos principais;

c) **Critérios e Metodologia:**

A estrutura desse Laudo baseia-se na estrutura elaborada pelos titulares do Departamento de São Paulo do IBAPE/SP – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, foi adaptada para o caso em

WELINGTON JOSÉ MARQUES
CORRETOR DE IMÓVEIS JUDICIAL CRECI/SP 94.967

questão, com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional.

II) Descrição do imóvel:

O referido imóvel encontra-se registrado no Primeiro Cartório de Registro de Imóvel da Comarca de Rio Claro, estado de São Paulo, com MATRICULAS sob nº 27.440

III) Cálculo do Valor do Imóvel:

d) **Considerações gerais:**

Para o levantamento de valores do imóvel avaliando, além de diligência ao próprio imóvel, esse Perito consultou ainda o mercado imobiliário local de Rio Claro/SP, outros imóveis em comercialização na região do imóvel avaliando, empreiteiros que estão construindo ou reformando próximos àquela região, tabelas de valores em publicações periódicas, e ofertas publicadas na parte de classificados dos jornais do município de Rio Claro preços de materiais de construção, e outros pormenores que pudessem aferir com retidão os cálculos referentes ao valor do imóvel em tela, resumindo-se o trabalho nos dados que seguem:

e) **Valor do Terreno:**

1) **Área do Terreno 294,80m²,** consistindo em parte da área descrita na MATRÍCULAS sob Nº27.440 e constante no 1° Cartório de Registro de

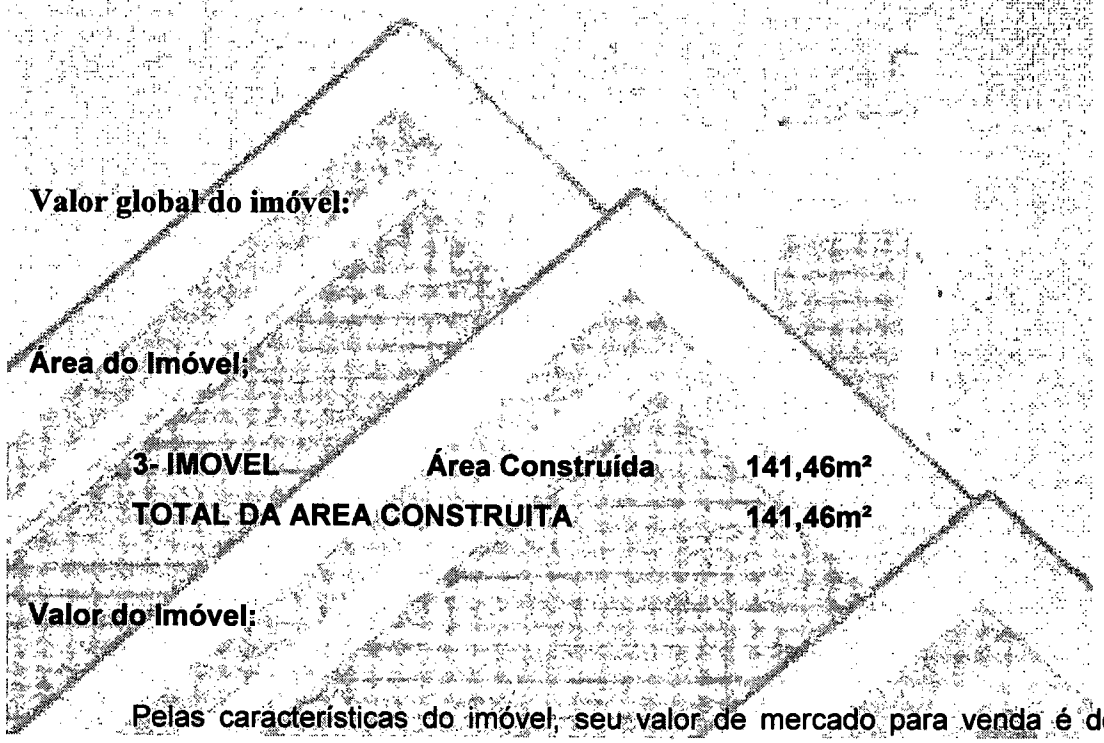
WELINGTON JOSÉ MARQUES
CORRETOR DE IMÓVEIS JUDICIAL CRECI/SP 94.967

Imóveis desta Comarca e na Prefeitura Municipal, através da inscrição cadastral municipal sob nº 01.24.041.0036.001

2)

Sobre a área indicada no item (1), Há edificações, segundo registro cadastral e fotográfico em anexo.

Pelas características do terreno, seu valor de mercado para venda é de aproximadamente **R$1.200,00 (um mil e duzentos reais) o metro quadrado, que totaliza um montante de R$ 353.760,00 (trezentos e cinquenta e três mil e setecentos e sessenta reais), terreno.**



Pelas características do imóvel, seu valor de mercado para venda é de aproximadamente **R$350,00 (trezentos e cinquenta reais), o metro quadrado, que totaliza um montante de R$ 49.511,00 (quarenta e nove mil e quinhentos e onze reais);**

WELINGTON JOSÉ MARQUES
CORRETOR DE IMÓVEIS JUDICIAL CRECI/SP 94.967

Valor global do imóvel:

O valor global do imóvel se dará pelo resultado da somatória do valor dos terrenos e do valor das benfeitorias, obtendo-se, portanto:

VALOR TERRENO	**R$ 353.760,00**
VALOR DA BENFEITORIAS	**R$ 49.511,00**

-x-x VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = R$ 403.271,00-x-x-

(Quatrocentos e três mil e duzentos e setenta e um reais)

Novembro/2019

Insta salientar que conforme matrícula de número 27.440, situada a fls.973/974, observa-se nobre juíza que o executado **OSVALDEMAR HILARIO CRISTOFOLETTI, é proprietário a proporção de 1/10 do imóvel ora avaliado, assim sendo, lhe cabe do total de R$ 403.271,00 (*Trezentos e oitenta e dois mil e setecentos e oitenta reais*), o numerário de R$ 40.327,10 (*quarenta mil e trezentos e vinte e sete reais e dez centavos*). Fls.1110 dos autos.**

IV) Registro Fotográfico: (ANEXO)

As fotos correspondes ao objeto de avaliação encontram-se em anexo ao presente.

WELINGTON JOSÉ MARQUES
CORRETOR DE IMÓVEIS JUDICIAL CRECI/SP 94.967

V) ENCERRAMENTO

Não mais havendo considerações, conclui-se o presente Laudo, composto de 06 (seis) laudas, somente no anverso, sendo a primeira e a sexta folhas datadas e assinadas.

O Perito Avaliador se coloca ao inteiro dispor de Vossa Excelência, para os esclarecimentos que se fizerem pertinentes.

Rio Claro/SP, 27 de novembro de 2.019

WELINGTON JOSÉ MARQUES
CRECI SP 94967

1226
5.K.

