

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DA 1ª VARA CÍVEL DE SOROCABA/SP

Ação: Cumprimento de Sentença - Condomínio

Processo nº 0013077-60.2016.8.26.0602

BENTO SOARES NETO, brasileiro, casado, inscrito no CRECI/SP sob nº 100.464 e CONPEJ sob nº 02.00.1091, com escritório na Rua Maria Soares Leitão, 197, Bairro Campolim, Sorocaba/SP, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, na qualidade de avaliador nomeado nos autos acima mencionado, apresentar o seguinte:

OBJETO DO LAUDO

Indicados que fomos dentro do processo em epígrafe, nosso trabalho servirá de base para apropriar corretamente o valor de mercado do imóvel, qualificado abaixo. Portanto o trabalho que ora apresentamos é o resultado do estudo técnico a que chegamos a cerca de imóveis localizados no mesmo bairro, Jardim Tatiana.

DA PROPRIEDADE

O imóvel em apreço, é de propriedade dos Srs. GILSON TEIXEIRA BATISTA e EDAIDE DE FÁTIMA SILVA TEIXEIRA.

NÍVEL DE PRECISÃO

Iremos utilizar o processo de **NÍVEL DE RIGOR NORMAL**, por meio de uma metodologia adequada de semelhança, de levantamentos, pesquisas, fotos e nossa experiência profissional na área imobiliária.

DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

O imóvel avaliado, refere-se a uma casa, situada na Rua João Peinado Aviles, nº 57, Jardim Tatiana em Votorantim/SP, com área construída de 196,20 metros quadrados e terreno com 432,00 metros quadrados, conforme Cadastro na Prefeitura Municipal de Votorantim sob nº 016.654.0098.00000.200, onde os proprietários figuram como compromissários compradores.

DOCUMENTOS ANEXOS

- 1) E-mail, atendendo o Art. 451-A do Código de Processo Civil, dando ciência do local, dia e hora da vistoria do imóvel.
- 2) Detalhes dos paradigmas.
- 3) Fotos do imóvel avaliado.

LEVANTAMENTO DA SITUAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel contém: Garagem p/ 2 veículos, piso acimentado, cobertura com telhas de amianto; Sala com piso cerâmico; Cozinha c/ revestimento 100%, gabinete e pia de granito, piso em porcelanato, janela e porta em alumínio; 1 Banheiro c/ revestimento 100%, piso cerâmico; 2 dormitórios c/ piso cerâmico; Corredor lateral c/ piso cerâmico; Área de Serviço c/ piso cerâmico, 1 Banheiro e Quintal, exceto a garagem todo o imóvel é provido de laje e telha de amianto. O imóvel necessita de acabamento interno e externo, pintura e regularização dos documentos junto ao cartório de Registro de Imóveis.

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Bairro com infra estrutura de: rede elétrica pública e domiciliar, água, telefone, pavimentação do tipo asfáltica e transporte público.

METODOLOGIA


A metodologia a ser adotada na avaliação do imóvel será pelo método comparativo, já que possuímos os pressupostos necessários para tal método, tendo como paradigma, imóveis à venda no mesmo bairro.

- 1) Imóvel à venda pela imobiliária AEPATRIMÔNIO, referência ID 33160, com 130,00 metros quadrados pelo valor de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), ou seja R\$ 1.384,61 por metro quadrado. (detalhe anexo).
- 2) Imóvel à venda pela imobiliária AEPATRIMÔNIO, referência ID 39122, com 150,00 metros quadrados pelo valor de R\$ 185.000,00 (cento e oitenta e cinco mil reais), ou seja R\$ 1.233,33 por metro quadrado. (detalhe anexo).
- 3) Imóvel à venda pela imobiliária CASABRANCA IMÓVEIS, referência CA 2951, com 150,00 metros quadrados pelo valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), ou seja R\$ 1.333,33 por metro quadrado. (detalhe anexo).

CONCLUSÃO DO LAUDO

Considerando-se os paradigmas, que são similares, realizando a média aritmética sobre R\$ 1.384,61; R\$ 1.233,33 e R\$ 1.333,33 obtemos o valor de R\$ 1.317,09 por metro quadrado, e como o imóvel avaliado tem 196,20 metros quadrados resulta em R\$ 258.413,00, contudo existe uma depreciação de 25 % (vinte e cinco por cento) em razão da falta de acabamento e pintura concluímos o presente **PARECER SOBRE O VALOR DE MERCADO (AVALIAÇÃO)** em **R\$ 193.809,75**, e como a avaliação não exprime exatidão científica arredondamos o valor em **R\$ 194.000,00 (cento e noventa e quatro mil reais)**.

Sorocaba, 05 de outubro de 2016


Bento Soares Neto

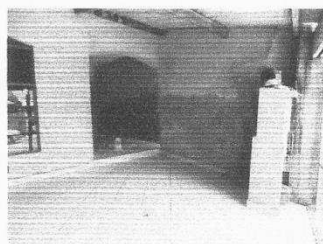
CRECI nº 100.464

CONPEJ nº 02.00.1091

FACHADA DO IMÓVEL



GARAGEM



SALA



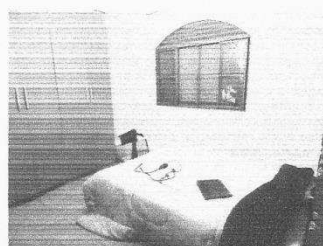
COZINHA



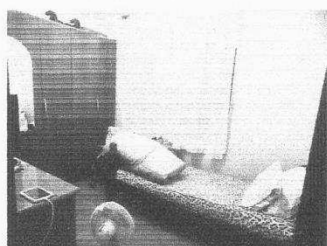
WC



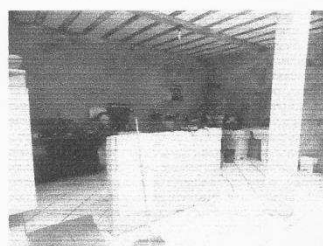
DORMITÓRIO I



DORMITÓRIO II



ÁREA DE SERVIÇO



29/09/2016

Re: Enc: Ciência de Vistoria - Bento Soares Neto

Re: Enc: Ciência de Vistoria

tescaro@terra.com.br

qua 28/09/2016 17:08

Caixa de Entrada

Para: Bento Soares Neto <bentosoaresneto@hotmail.com>;

Boa Tarde Sr. Perito Bento Soares Neto, acuso o recebimento do e-mail agendando perícia para 04/10/2016 às 14:00 hs.

Att.

EDNEI PAULO MACHADO
ADVOGADO OAB/SP 336.073

Em Qua 28/09/16 15:47, Bento Soares Neto bentosoaresneto@hotmail.com escreveu:

Dr. Ednei Paulo Machado,

boa tarde,

Bento Soares Neto, inscrito no CRECI/SP sob nº 100.464 e CONPEJ nº 02.00.1091 nomeado nos autos 0013077-60.2016.8.26.0602 da 1ª Vara Cível de Sorocaba/SP, como perito para avaliação do imóvel localizado na Rua João Reinaldo Aviles, 57, Jardim Taíana, Votoranópolis/SP, tendo como requerente GILSON TEIXEIRA BATISTA, e como requerido EDAIDE DE FÁTIMA SILVA TEIXEIRA, atendendo ao art 451-A, vêm pelo presente dar ciência que no dia 04/10/2016 às 14:00 hs. será realizada a vistoria para elaboração do laudo pericial.

Solicito acusar o recebimento deste e-mail.

Atenciosamente,

Bento Soares Neto
Tel. (15) 99789-5100

<https://outlook.live.com/owa/?viewmodel=ReadMessageItem&ItemID=AQMkADAwATYwMAIYU2Zi1jOGJmLTAwAi0wMAoARgAAA4SbQku2iPZEgTR...> 1/1

04/10/2016

Imobiliária AE Patrimônio | Detalhes do Imóvel

Você está na seção Prontos Prontos

[Nossas Agências](#) | [Anuncie seu imóvel](#) | [Trabalhe conosco](#) | [Serviços](#)
[Categorias](#) | [Ligamos para você](#) | [Contato](#)
[Comercial](#) | BUSCA POR PALAVRA OU ID DO IMÓVEL

• Campo

OK

QUERO

O QUE?

ONDE?

COMPRAR

SELECIONE

SOROCABA



BUSCAR

CASA

[Voltar para página Anterior](#)

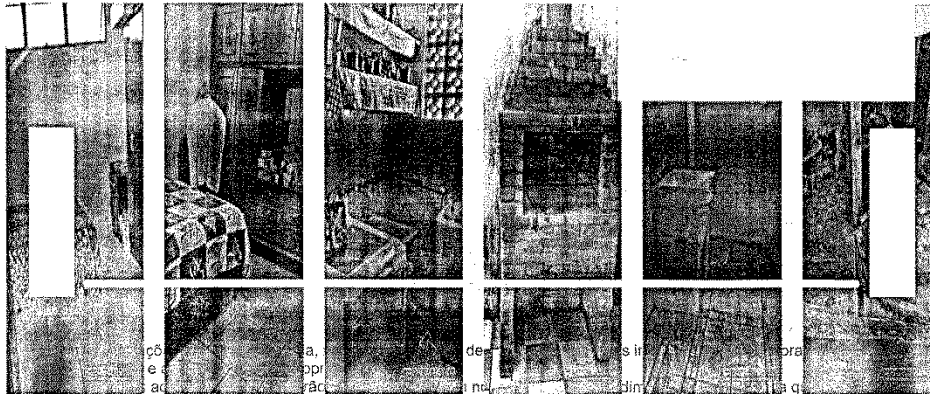
116 Visualizações



Informações

CASA
 ID: 33160
 Dormitório(s): 6
 Banheiro(s): 3
 Vaga(s): 2
 Área Terreno: 162,32m²
 Área Construída: 130m²

Valor para venda:
R\$ 180.000,00



podem estar sujeitos a ajustes sem aviso prévio.

SOBRE O IMÓVEL

[Imprimir este imóvel](#)

Casa Assobradada com sala 2 ambientes, sala de estar, 2 cozinhas,
 3 banheiros sociais, 6 dormitórios, 2 áreas de serviço,
 churrasqueira, quintal e 2 garagens cobertas. Acabamento interno:


CONTATO

04/10/2016

Imobiliária AE Patrimônio | Detalhes do Imóvel

Você está na seção Prontos Prontos

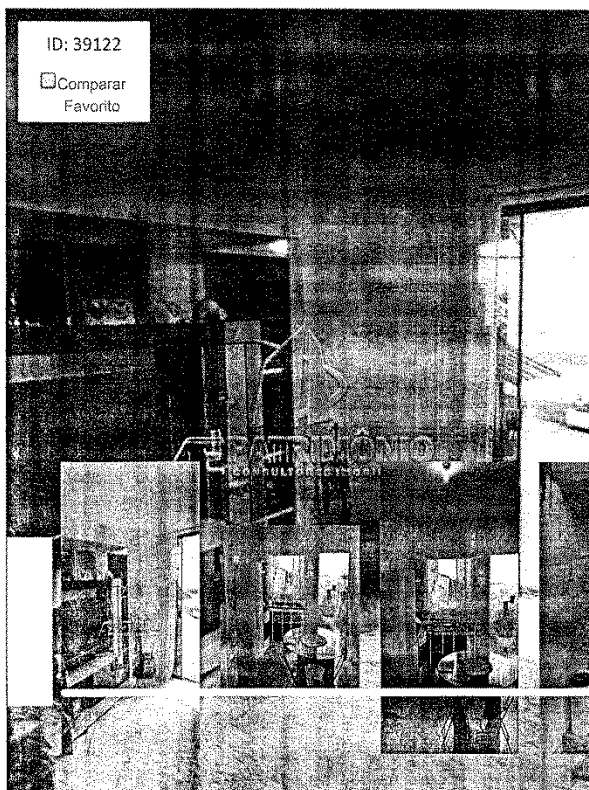
[Nossas Agências](#) | [Anuncie seu imóvel](#) | [Trabalhe conosco](#) | [Serviços](#)
[Categorias](#) | [Ligamos para você](#) | [Contato](#)
[Comercial](#) | BUSCA POR PALAVRA OU ID DO IMÓVEL

Campo OK
 QUERO O QUE? ONDE? 
 BUSCAR

CASA

[Voltar para página Anterior](#)

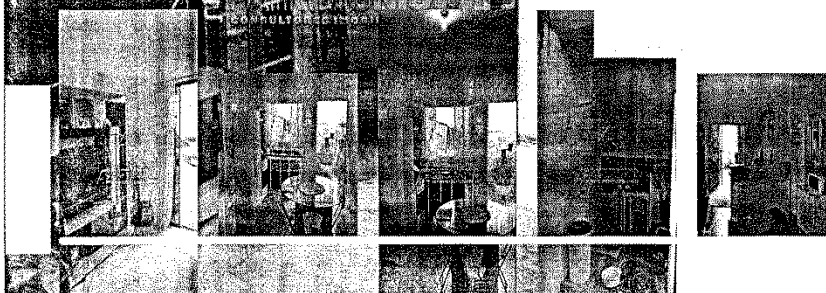
71 Visualizações



Informações

CASA
 ID: 39122
 Dormitório(s): 2
 Banheiro(s): 1
 Vaga(s): 2
 Área Terreno: 125m²
 Área Construída: 150m²

Valor para venda:
R\$ 185.000,00



Todos os imóveis anunciados foram
 as informações aqui publicadas deverão ser confirmadas em nossa central de atendimento, tendo em vista que
 poderão estar sujeitos a ajustes sem aviso prévio.

[SOBRE O IMÓVEL](#)

[Imprimir este imóvel](#)

Casa assobradada com sala de estar, cozinha, banheiro social, área de serviço, varanda, 2 dormitórios, quintal e garagem coberta para 2 carros. Acabamento Interno: Toda em piso cerâmico. Cozinha e

[CONTATO](#)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIANA FAGUNDES CHRISTOFANI, liberado nos autos em 06/10/2016 às 16:06 .
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013077-60.2016.8.26.0602 e código 13BD03B.

04/10/2016

Casa residencial à venda, Jardim Tatiana, Votorantim - CA2951.

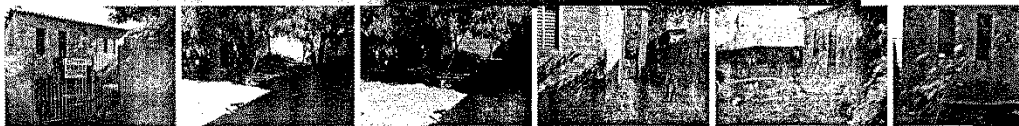
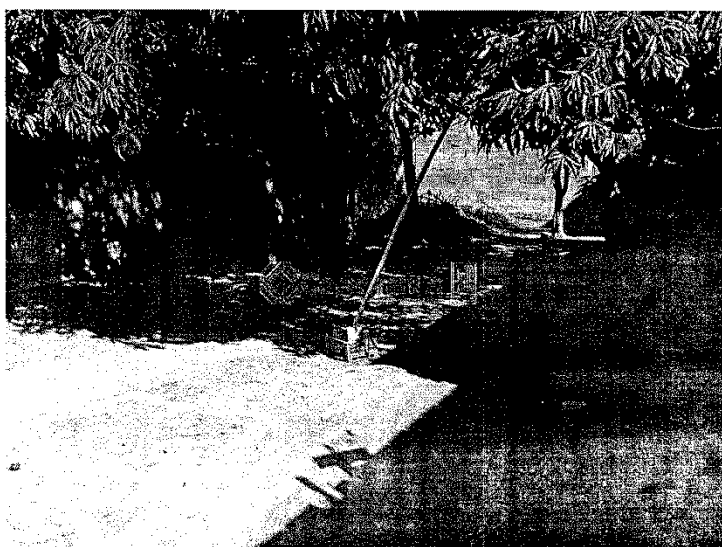
Casabranca Mercado Imobiliário

< Voltar Home (,) > Imóveis > Ficha do Imóvel

Casa residencial à venda, Jardim Tatiana, Votorantim - CA2951. CA2951

Venda
R\$ 200.000

150,00m² 2 dorms 1 Banheiro(s) 2 Vaga(s)



Tenho interesse neste imóvel

Nome *

Telefone

E-mail *