
**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE CERQUEIRA CÉSAR/SP.**

Processo nº 1001570-52.2021.8.26.0136

José Carlos Rossetto, perito avaliador, habilitado junto ao **CRECI** sob nº**103740** e **CNAI** sob nº**011389** devidamente inscrito no âmbito da comarca de Cerqueira César/SP vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência requerer seja expedido mandado de levantamento dos honorários em favor do presente perito, decorrentes da produção do presente laudo.

Agradeço a nomeação e renovo os meus protestos de estima e distinta consideração.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

JOSÉ CARLOS ROSSETTO, Corretor de Imóveis, Perito Avaliador, com **CRECI** sob nº. **103740**, desde 2010 e **CNAI** sob nº. **011389**, habilitado no âmbito Judicial da comarca de Cerqueira César/SP, vem por meio deste Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica, apresentar sua avaliação para fins Judiciais no **PROCESSO** nº**1001570-52.2021.8.26.0136**, realizada nas seguintes características:

Solicitante: MM Juízo de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Cerqueira César – SP.

FINALIDADE

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica tem por objetivo determinar o valor de venda de mercado dos imóveis a serem avaliados e é realizado com base na ABNT-NBR N°14653/1/2.

IMÓVEIS AVALIANDOS

Um lote de terreno de uso residencial, situado no loteamento THERMAS DE SANTA BÁRBARA-GLEBA 1, de nº11 da quadra HM, em Águas de Santa Bárbara/SP- Comarca de Cerqueira César/SP perfeitamente descrito, confrontado e caracterizado na matrícula de nº R.3-6.600 do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Cerqueira César, constante nas fls.07 e 08 dos autos.

Um lote de terreno de uso residencial, situado no loteamento THERMAS DE SANTA BÁRBARA-GLEBA 1, de nº12 da quadra HM, em Águas de Santa Bárbara/SP- Comarca de Cerqueira César/SP perfeitamente descrito, confrontado e caracterizado na matrícula de nº R.3-6.600 do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Cerqueira César, constante nas fls.07 e 08 dos autos.

VISTORIA E APRESENTAÇÃO DO IMÓVEL

Na data de 19/03/2022, estive pessoalmente no stand de vendas do empreendimento, em que se situam os imóveis a serem avaliados, onde após exposto o motivo da minha visita, a recepcionista me apresentou o corretor Adalmo Vieira – CRECI 237339-telefone (11)93294-7733 que prontamente me atendeu, inclusive me conduzindo aos lotes em questão.

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS TERRENOS

Dois terrenos de uso residencial, sem benfeitorias, localizados nos endereços supracitados, com infraestrutura.



Figura 1: Lote 11.



Figura 2: Lote 12.

TOPOGRAFIA

Os terrenos apresentam uma topografia plana.

SUPERFÍCIE

As superfícies são limpas e apresentam ótimas condições para edificação.

INDICAÇÃO DA METODOLOGIA UTILIZADA

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

TRATAMENTO DOS DADOS COLETADOS

Segundo o corretor Adalmo, acima apresentado, embora não mais havendo lotes disponíveis para venda na mesma quadra (HM), os preços

CONCLUSÃO

Valor do m²....R\$233,33.-

Valor de venda do lote de nº11.....450m².....R\$105.000,00

Valor de venda do lote de nº12.....432,60m²....R\$100.900,00

*Os valores foram arredondados por este perito, por tratar-se de dízima no preço do m².

Concluo que o Valor de Mercado dos lotes 11 e 12 é de R\$205.900,00 (duzentos e cinco mil e novecentos reais).

FATOR DE IMPRECISÃO

O fator de imprecisão deste laudo é de 5%, portanto com um valor mínimo de R\$195.605,00 e um valor máximo de R\$216.195,00.

OBSERVAÇÕES FINAIS

Todos os valores deste laudo têm como data de referência 19 de março de 2022.

Com meus agradecimentos, coloco-me à disposição para quaisquer dúvidas e esclarecimentos.

Cerqueira César, 31 de março de 2.022.-

José Carlos Rossetto

CRECI 103740

CNAI 011389