

Excelentíssimo, Senhor Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Araraquara, Estado de São Paulo.

Processo nº: 1002890-12.2022.8.26.0037
Classe - Assunto Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial
Requerente: Angela Marcia Correa
Requerido: Antonio Marcos Galiano

Aírton Luís Bertocchi, Engenheiro, CREA 5060180.091/D, perito judicial honrado pela nomeação, através das folhas 185/186, vem através desta, participar o resultado da perícia programada para o dia 19-06-2023, para o imóvel objeto do processo acima referenciado.

Após várias tentativas a visita foi realizada, segue fotos do local para apreciação.

1- Fotos



Foto nº 1- detalhe da garage, vitro da sala e parede frontal.



Foto nº2- porta de entrada da cozinha, vitro e pia.



Foto nº 3- Detalhe do quarto.

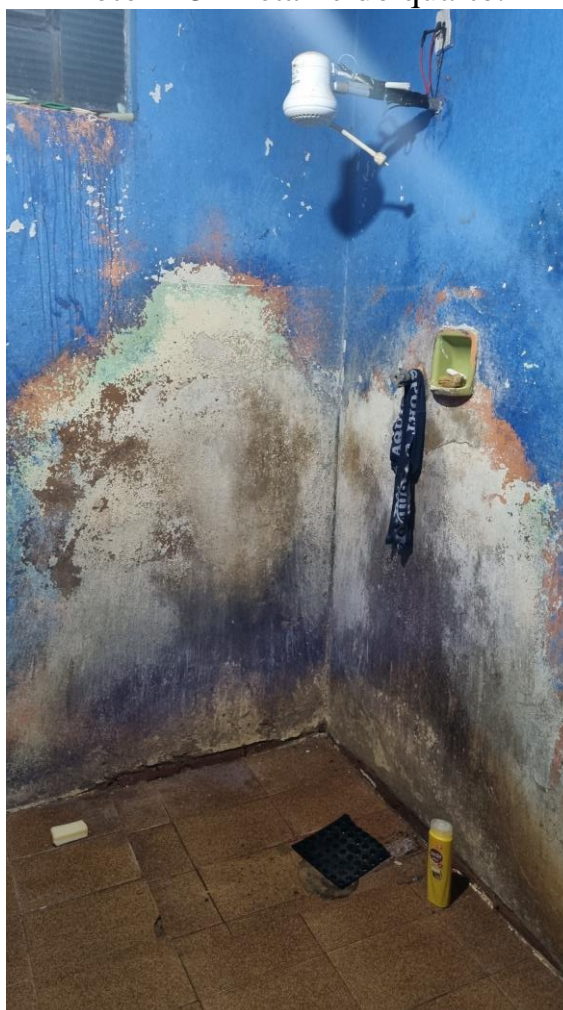


Foto nº 4- Detalhe do banheiro



Foto nº 5- outra parte do banheiro



Foto nº6- Detalhe do quarto do outro dormitório



Foto nº 7- Sala de TV.



Foto nº 8- Área de Serviço/lavanderia



Foto nº 9- janelas e quintal dos fundos.



Foto nº 10- imóvel nos fundos alugado para outro.

2- Cálculo do valor de Locação

Considerando o Laudo de Alienação apresentado em fls.

Onde:

Imóvel residencial: Área de construção: 133,99 m², conforme IPTU.

Valores conf. tabela fornecida pelo SINDUSCON/SECONCI = R\$ 1.543,55/m² para a construção residencial padrão baixo.

Valor da construção residencial: 133,99 x 1.543,55= R\$ 206.820,26.

Valor total do imóvel em estado de novo= R\$ 206.820,26

- O valor da construção de R\$ 206.820,26 é para obra edificação nova e considerando aparente do imóvel de 27 (vinte e sete) anos.

A idade que o imóvel “aparente” possui ao seu estado de conservação atual.

Como o imóvel necessita de reforma deverá ter uma depreciação.

VE= R\$ 206.820,26 x 0,57956= R\$ 119.864,75= Valor final da edificação.

- Valor Final do Terreno e Construção Valor final = R\$ 119.864,75 +R\$

117.813,30= **R\$ 237.678,05**

(Duzentos e trinta e sete mil seiscentos e setenta e oito reais e cinco centavos)

3- Conclusão

Tendo em vista o estado do imóvel, demonstrado nas fotos, o valor do aluguel total do imóvel foi estimado em 0,3% do valor do terreno mais edificação, sendo;

0,003x R\$ 237.678,05= **R\$ 713,34/ mês.**

Encerramento

Honrado pela nomeação e a oportunidade em colaborar com o Juízo, dou por encerrado o presente laudo composto de 02 (duas) páginas impressas no anverso e disponível para outros esclarecimentos.

Airton L. Bertocchi

Araraquara, 29 de junho de 2023.