

340
a

VALDIR GIATTI
Perito Judicial

Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível e de Família da Comarca de Vinhedo-SP.

Processo nº 0001945-05.2011.8.26.0659

VALDIR GIATTI, corretor de imóveis, CRECI 58.805, nomeado e compromissado perante Vossa Excelência como Perito Judicial nos autos do Processo acima, desta Vara, vem, respeitosamente requerer a juntada do Laudo de Avaliação anexo.

Nestes termos
P. e Espera Deferimento

Jundiaí, 31 de janeiro de 2019


Valdir Giatti

Rua das Pitangueiras, nº 18 sala 62 - Jundiaí-SP. CEP 13202-450
Fone 11 4526-6263 - e-mail: valdirgiatti@terra.com.br

659 FUIV.15.00002607-2 04/01/19 14:26 03



311_{or}

VALDIR GIATTI
Perito Judicial

I

LAUDO TÉCNICO

COMARCA DE VINHEDO – 2ª VARA CÍVEL E DE FAMÍLIA

PROCESSO Nº 0001945-05.2011.8.26.0659

AÇÃO: EXECUÇÃO

REQUERENTE/SOLICITANTE: ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO
RESIDENCIAL TERRAS DE SÃO FRANCISCO

REQUERIDO: CLÁUDIO CÉSAR FERRAGUT E NEUZA MARIA DA CRUZ
FERRAGUT



312
a

VALDIR GIATTI
Perito Judicial

I- OBJETIVO E FINALIDADE

Trata-se de ação de Execução e tem como objetivo e finalidade a avaliação de 1 (um) imóvel localizado na cidade de Vinhedo-SP.

RESUMO DA AVALIAÇÃO

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL
Uma casa com 166,50m ² de área, construída no lote nº 19 da quadra 06 com 360,00m ² (Alameda Biguá, nº 71), do loteamento denominado Residencial Terras de São Francisco II, em Vinhedo, SP, conforme matrícula nº 24.448 do Registro de Imóveis de Vinhedo	R\$ 652.995,36

VALOR DA AVALIAÇÃO

R\$ 652.995,36

(SEISCENTOS E CINQUENTA E DOIS MIL, NOVECENTOS E NOVENTA E CINCO REAIS E TRINTA E SEIS CENTAVOS)

I - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Conforme Certidão da matrícula nº 24.448 do Registro de Imóveis de Vinhedo-SP.

Terreno constituído pelo Lote nº 19 da Quadra 06, do loteamento denominado Residencial Terras de São Francisco II, situado no Município de Vinhedo, que assim se descreve: mede 12,00 metros de frente para a Rua Projetada Seis; por 30,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando pelo lado direito, visto da referida rua com o lote nº 18; pelo lado esquerdo com o lote nº 20; e nos fundos onde possui a mês medida da frente, confronta com o lote nº 04, todos da mesma quadra, encerrando a área de 360,00 metros quadrados.

Cadastro na Prefeitura Municipal de Vinhedo nº 04.485.019.

Na averbação 1 da matrícula acima consta uma "faixa non aedificandi" com 2,00 metros de largura em toda a extensão do fundo do terreno.

Também consta na capa do IPTU a área construída de 166,50m², porém não está averbada na matrícula acima.

II - MÉTODO DE AVALIAÇÃO

Na avaliação do imóvel em causa utilizou-se para a determinação do valor do terreno, o Método Comparativo de Dados de Mercado por ser o mais indicado para esta avaliação e por representar resultados mais precisos e por ter sido possível obter amostras suficientes para utilização do método.

Foram utilizadas 12 amostras, sendo 6 (seis) amostras de terrenos e 6 (seis) amostras de casas que estão à venda no mesmo loteamento, sendo feitos os ajustes necessários para se chegar ao valor da avaliação.

III - VISTORIA

A vistoria do local foi realizada no dia 25/01/2019 e fui recebido pela Sra. Liziane Ferragut, filha dos proprietários que me mostrou o imóvel permitindo obter algumas fotos. Nesse imóvel percebe-se que há muito tempo não recebe uma manutenção, mas para deixá-lo em ordem não será necessário muito investimento.

Esse loteamento Residencial Terras de São Francisco II localiza-se entre a Estrada da Boiada e a Avenida João Páffaro, nº 2000 (Rodovia Vinhedo-Louveira), na cidade de Vinhedo, possuindo duas entradas, tanto para a Estrada da Boiada como para a Avenida Joao Páffaro, nº 2000.

314_a

VALDIR GIATTI
Perito Judicial

IV - OFERTAS DE IMÓVEIS (Amostras)
Dentro do loteamento Terras de São Francisco encontramos os seguintes imóveis à venda:

Nº 1
Terreno no Residencial Terras de São Francisco
Referência TE 00344
Área de 360,00 m²
Valor R\$ 375.000,00
Márcia Pauli Imóveis
Telefone (011) 4497-1519
www.marciapauliimoveis.com.br

Nº 2
Terreno no Residencial Terras de São Francisco
Referência TE 191863
Área de 465,78m²
Valor R\$ 480.000,00
Rede Provectum Imóveis
Telefone (019) 3327-1730
www.provectumimoveis.com.br

Nº 3
Terreno no Residencial Terras de São Francisco
Referência TE 0511
Área de 300,00m²
Valor R\$ 310.000,00
Imobiliária Nova Era
Telefone (019) 3876-0255
www.imoveisnovaera.com.br

Nº 4
Terreno no Residencial Terras de São Francisco
Referência TE 006298
Área de 363,00m²
Valor R\$ 420.000,00
Gallo Imóveis
Telefone (019) 3876-3208
www.galloimobiliária.com.br

315

VALDIR GIATTI
Perito Judicial

1

Nº 5

Terreno no Residencial Terras de São Francisco
Referência TE 003249
Área de 360,00m²
Valor R\$ 380.000,00
Gallo Imóveis
Fone (019) 3876-3208
www.galloimobiliaria.com.br

Nº 6

Terreno no Residencial Terras de São Francisco
Referência TE 004179
Área de 300,00m²
Valor R\$ 400.000,00
Gallo Imóveis
Telefone (019) 3876-3208
www.galloimobiliaria.com.br

Nº 7

Casa no Residencial Terras de São Francisco
Referência CA 6346-REM
Área construída 179,00m²
Área do terreno 383,00m²
Valor R\$ 720.000,00
Remax Remo Imóveis
Telefone (019) 3826-3000
www.remoimoveis.com.br

Nº 8

Casa no Residencial Terras de São Francisco
Referência CA 00929
Área construída 240,00m²
Área do terreno 360,00m²
Valor R\$ 954.000,00
Márcia Pauli Imóveis
Telefone (11) 99973-3736
www.marciapauliimoveis.com.br



336a

VALDIR GIATTI
Perito Judicial

1

Nº 9

Casa no Residencial Terras de São Francisco
Referência CA 2164
Área Construída 195,00m²
Área do Terreno 360,00m²
Valor R\$ 900.000,00
Sales Imóveis Ltda.
Telefone (11)2899-7600
www.salesimovei.com.br

Nº 10

Casa no Residencial Terras de São Francisco
Referência CA 01045
Área construída 243,00m²
Área do terreno 423,00m²
Valor R\$ 849.999,00
Eurico Imóveis
Telefone (019) 3826-4374
www.euricoimoveis.com.br

Nº 11

Casa no Residencial Terras de São Francisco
Referência CA 0792
Área construída 290,00m²
Área do terreno 360,00m²
Valor R\$ 1.100.000,00
Imobiliária Nova Era
Telefone (019) 3876-0255
www.imoveisnovaera.com.br

Nº 12

Casa no Residencial Terras de São Francisco
Referência CA 0167
Área construída 194,00m²
Área do terreno 360,00m²
Valor R\$ 795.000,00
Terra Bela Imóveis
Telefone (019) 4119-2372
www.imoveisterrabela.com.br

7



317
a

VALDIR GIATTI
Perito Judicial

V - CÁLCULO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (HOMOGENEIZAÇÃO)

TERRENOS

AMOSTRAS	ÁREA M2	VALOR PEDIDO R\$	FATOR OFERTA	VALOR AJUSTADO R\$	VALOR POR M2 R\$
1	360,00	375.000,00	0,90	337.500,00	937,50
2	462,00	480.000,00	0,90	432.000,00	935,06
3	300,00	310.000,00	0,90	279.000,00	930,00
4	363,00	420.000,00	0,90	378.000,00	1.041,32
5	442,00	380.000,00	0,90	342.000,00	773,76
6	300,00	400.000,00	0,90	360.000,00	1.200,00
				SOMA.....	5.817,64

Valor de R\$ 5.817,64 dividido por 6 amostras dá uma média de R\$ 969,61 por metro quadrado de área de terreno.

CONSTRUÇÕES

AMOSTRAS	AT M2	AC M2	VR R\$	FATOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	(-) VALOR TERRENO	R\$ CONSTRUÇÃO	R\$ M2 CONSTRUÇÃO
7	383,00	179,00	720.000,00	0,90	648.000,00	371.359,54	276.640,46	1.545,48
8	360,00	240,00	954.000,00	0,90	858.600,00	349.058,57	509.541,43	2.123,09
9	195,00	360,00	900.000,00	0,90	810.000,00	189.073,39	620.929,61	1.724,80
10	423,00	243,00	849.999,00	0,90	764.999,10	410.143,82	354.855,28	1.460,31
11	360,00	290,00	1.100.000,00	0,90	990.000,00	349.058,57	640.940,40	2.210,14
12	360,00	194,00	795.000,00	0,90	715.500,00	349.058,57	366.441,43	1.888,87
							SOMA.....	10.952,66

Valor de R\$ 10.952,66 dividido por 6 amostras dá uma média de R\$ 1.825,44 por metro quadrado de área construída.

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Área do terreno 360,00m2 x R\$ 969,61.....R\$ 349.059,60

Área construída 166,50m2 x R\$ 1.825,44.....R\$ 303.935,76

Valor de avaliação do imóvel.....R\$ 652.995,36

318a

VALDIR GIATTI
Perito Judicial

|

ANEXOS





PORTAL DA CIDADE



MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO LOTEAMENTO

VALDIR GIATTI
Perito Judicial

320₀



ENTRADA PELA AVENIDA JOAO PÁFFARO, Nº 2000



ENTRADA PELA ESTRADA DA BOIADA

VALDIR GIATTI
Perito Judicial

321
a

FACHADAS DA CASA



Rua das Pitangueiras, nº 18 sala 62 - Jundiaí-SP. CEP 13202-450
Fone 11 4526-6263 - e-mail: valdirgiatti@terra.com.br

322_a
VALDIR GIATTI
Perito Judicial

FUNDOS DA CASA



323
a

VALDIR GIATTI
Perito Judicial



LATERAL DA CASA OLHANDO DOS FUNDOS



PISCINA EXISTENTE NOS FUNDOS DA CASA

VALDIR GIATTI
Perito Judicial

324_{av}



ACIMA, CORREDOR DE ACESSO AOS QUARTOS E ABAIXO, A COZINHA

Rua das Pitangueiras, nº 18 sala 62 - Jundiaí-SP. CEP 13202-450
Fone 11 4526-6263 - e-mail: valdirgiatti@terra.com.br

VALDIR GIATTI
Perito Judicial

325_a



LAVANDERIA DA CASA



SALA DA CASA

(Handwritten signature)