

212
03/03)

233

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da Quarta Vara Cível da
Comarca de Rondonópolis – MT

Proc. nº 211-07.1987.811.0003
Código nº 18441

Requerente – Atilio Carlito Bortolai

Requerido – Claudionor Lemos de Carvalho

RECORRIDO Nº 027/2017 11:00:48 8573661

Gilson Vilela D'Oliveira, engenheiro civil, nomeado Perito nos Autos de procedimento ordinário acima citado, vem apresentar Laudo de Avaliação Predial de Imóvel Urbano.

Colocamo-nos a inteiro dispor para mais esclarecimentos que se fizerem necessários.

Rondonópolis, 20 de Fevereiro de 2.017

Gilson Vilela D'Oliveira
Gilson Vilela D'Oliveira
Engº civil CREA 4.918/D-MT
IBAPE Nº 388

LAUDO DE AVALIAÇÃO PREDIAL DE IMÓVEL URBANO

234
①

01-Proprietário

- Claudionor Lemos de Carvalho, Brasileiro, casado, lavrador, portador do RG nº 750.352 SSP/PR e CPF nº 089.465.409-82, com endereço na Rua 02 de Outubro nº 370, Bairro Santa Catarina, Rondonópolis – MT.

02-Imóvel/Registro

-O imóvel a ser avaliado de acordo com B.C.I. – Boletim de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Rondonópolis (doc 01), trata-se de edificação isolada, com destinação para comércio, de propriedade de Claudionor Lemos de Carvalho, construída em alvenaria, reboco interno e externo, pintura caiação interno e externo, estrutura da cobertura em madeira e telha de telha cerâmica e esquadrias de ferro, sem forro, piso cimentado, instalações elétricas e hidrossanitárias; com dimensões do terreno de frente 7,20m fundos 13,60m lado direito 22,60m e lado esquerdo 23,10m com área do terreno de 211,39m² e área construída de 62,40m².

-De acordo com cópia em anexo.

03-O imóvel vistoriado tem as seguintes características:

-O imóvel foi vistoriado no dia 03 de fevereiro, em horário comercial acompanhado do proprietário Claudionor Lemos de Carvalho (Requerido), Izabel Arlinda de Carvalho Monteiro moradora (se diz proprietária do Imóvel), apenas não fez a devida transferência, mais não comprovou com documentação; e da Advogada do Requerente Thais, representando do escritório do Dr. Duílio Piato Junior.

-Contendo

-03 quartos com banheiro e uma área de serviço com tanque de lavar roupa, com área construída de 84,70 m²; de alvenaria, reboco interno e externo, pintura latéx, esquadrias metálica, janelas pintura esmalte e portas de madeira envernizada, cobertura com telha de barro tipo romana, forro em laje quarto e banheiro e área de serviço sem forro, piso cerâmico com instalações elétricas e hidráulicas embutidas; tipo quitinete; alugada pela Sr^a Izabel Arlinda de Carvalho Monteiro para diversos inquilinos.

04-Localização do imóvel

-O imóvel a ser avaliado localiza-se na Rua Quinze de Novembro nº 1305 Quadra 44^a Lote 12 Bairro Centro

-Matricula 24.332 (doc 02), registro de imóveis Cartório do 1º Ofício da comarca de Rondonópolis-MT, trata-se de uma área de terreno medindo 7,00 metros de frente por igual aos fundos, por 20,00 metros de extensão de ambos os lados.

A área construída não está averbada no Cartório de Registro de Imóveis 1º Ofício.

-De acordo com cópia em anexo.

①

235
10

05-Melhoramentos

-O imóvel localiza-se em via pública pavimentada com atendimento dos serviços de: rede de água, rede de esgoto, rede elétrica e iluminação pública, rede de telefonia e coleta de lixo,

-Estado de conservação do imóvel regular, com tempo estimado de 20 anos de construção.

06-Metodologia Utilizada

-Foi utilizado o método Comparativo Direto de Mercado, compreendido por intervalo de confiança de 80% (oitenta por cento) aceito estatisticamente por teste da hipótese de variação amostral recomendado pela NBR-14-653-2/3 da ABNT para avaliações de imóveis urbanos / rurais.

07-Pesquisa

-Com objetivo de determinar os valores praticados pelo mercado imobiliário, para a composição da pesquisa, foram coletadas amostras que estão em oferta naquela região de abrangência, bem como de opiniões e negócios concretizados por proprietários residentes.

-Amostra de acordo tabela (doc 03)

- Amostra 04 - R\$ 1.906,66
- Amostra 11 - R\$ 1.833,22
- Amostra 17 - R\$ 3.595,54
- Amostra 20 - R\$ 1.918,19
- Amostra 21 - R\$ 2.567,42
- Amostra 27 - R\$ 1.930,83
- Amostra 30 - R\$ 2.017,18
- Amostra 37 - R\$ 2.200,00

08- Análise estatística das amostras

- Limite Inferior - 2.218,21 R\$/m²
- Valor Médio - 2.016,55 R\$/m²
- Limite Superior - 1.814,89 R\$/m²

09-Avaliação do Imóvel

-Tabela de depreciação em função da idade e o estado de conservação da benfeitoria "tp" de Student - 0,78720

- Limite Inferior - Área m² - 1.734,63 R\$/m² Valor Global R\$ 146.923,16
- Limite Médio - Área m² - 1.576,94 R\$/m² Valor Global R\$ 133.566,81
- Limite Superior - Área m² - 1.419,24 R\$/m² Valor Global R\$ 120.209,62

9

10-Diagnóstico

-O mercado imobiliário indica, para o imóvel avaliado, que os valores estão situados entre R\$ 146.923,16 e R\$ 120.209,62, representam o intervalo para negociação do imóvel objeto desta avaliação técnica, podendo haver variação de 10% (dez por cento) para menos ou para mais em função da negociação.

11-Conclusão

-Este Perito; diante do exposto acima atribui o valor do imóvel em 1.576,94 R\$/m² perfazendo um total de **R\$ 133.566,81 (cento e trinta e três mil quinhentos e sessenta e seis reais e oitenta e um centavos)**, ficando a inteira disposição para outros esclarecimentos que julgar pertinentes.

Este Laudo foi composto por 14 (catorze) páginas

11-Anexos

- B.C.I. – Boletim de Cadastro Imobiliário (doc 01)
- Registro de Imóveis – Cartório do 1º Ofício (doc 02)
- Tabela de amostras (doc 03)
- ART – Anotação de Responsabilidade Técnica (doc 04)

Rondonópolis, 20 de Fevereiro de 2.017

Gilson Vilela D'Oliveira
Gilson Vilela D'Oliveira
Engº civil CREA 4.918/D-MT
IBAPE N° 388