

EXMO. SR. JUÍZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DE SÃO PAULO/SP

Processo Digital nº 1067904-26.2014.8.26.0100

Sebastião Francisco dos Santos, nomeado como Perito Avaliador em 1ª Instância, nos autos do processo em epígrafe, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar o seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Com base nos dados de pesquisa mercadológica obtidos na região do imóvel objeto do presente trabalho, conforme segue:

I – OBJETO DO LAUDO

A presente avaliação tem como objeto analisar o valor atual de mercado, considerando o valor de venda à vista, do imóvel constituídos pelos lotes 42 (quarenta e dois) e 43 (quarenta e três) na Quadra 1, da 2ª secção da planta do Veraneio Ijal, nesta cidade e Comarca de Jacareí – SP.



Imagem 01 – Localização dos Terrenos (obtida no setor de Geoprocessamento da Secretaria de Planejamento da PMJ. Endereço eletrônico <http://geosegovplan.jacarei.sp.gov.br/geojacarei/mapas2022/index.html>)

V – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Trata-se de região residencial, com predominância de chácaras, localizado na zona oeste da cidade de Jacareí – SP.

O local conta com pouca infraestrutura, com asfalto somente nas vias principais.

V – METODOLOGIA EMPREGADA

Nesse caso foi empregado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO de dados do mercado para avaliar o imóvel.

O valor do imóvel foi determinado utilizando-se a média aritmética do valor do m² (metro quadrado) das amostras pesquisadas na região, conforme tabela abaixo.

Amostra	Valor (R\$)	Área (m ²)	R\$/m ²
https://www.francaimobiliaria.com.br/comprar/Jacarei/Terreno/Area/Veraneio-Ijal/5910	350.000,00	2.500	140,00
https://www.evertonoliveira.com//venda-chacara-1-dormitorio-veraneio-ijal-jacarei,15662	180.000,00	1.800	100,00
https://www.emiliaimoveism.com.br/imovel/terreno-de-1529-m-veraneio-ijal-jacarei-a-venda-por-140400/TE0171-EMI1?from=sale	140.400,00	1.529	91,82
https://www.lisuraimoveis.com.br/10132/imoveis/venda-terreno-veraneio-ijal-jacarei-sp	200.000,00	3.000	66,67
https://www.amagai.com.br/terreno-veraneio-ijal-jacarei,119092	200.000,00	2.592	77,16

Média aritmética do valor do m² 475,65 / 5 =
na região

R\$ 95,13

**Valor do terreno avaliando – 95,13 x 2.020 =
2.020,00 m²**

R\$ 192.162,60

Assim, atribui-se ao imóvel avaliando o valor aproximado de **R\$ 192.162,60 (cento e noventa e dois mil, cento e sessenta e dois reais e sessenta centavos)** para venda à vista.

A presente avaliação desconsidera quaisquer ônus que porventura venham existir sobre o imóvel.

Jacareí, 23 de março de 2023.

Sebastião Francisco dos Santos

CREA/SP 5061493713

Perito do Juízo – 64469