



**PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
DOUGLAS ROCHA**

201
H

**EXMO SR. JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE BOA
ESPERANÇA- MG**

**PROCESSO: 0049394-95.2015.8.13.0071
NATUREZA: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL**

**AUTOR: OLIVEIRA E KARAN SOCIEDADES DE ADVOGADOS
RÉU: MARCO ANTÔNIO TEIXEIRA MARTINS**

DOUGLAS ROCHA, perito judicial avaliador de imóveis, nomeado por este juízo, vem respeitosamente, à presença de V. Exa., requerer juntada do Laudo Pericial Técnico de Avaliação Mercadológica, referente à perícia realizada em 03/03/2021.

Termos em que,

Pede deferimento

Alfenas, 12 de MARÇO de 2021.

Douglas Rocha
Perito em Avaliação de Imóveis
CONPEJ/RJ: 00.002.2486

TJMG 2ª VARA BOE 1391 17/03/21 14:04

1

Rua Carmem Vieira de Souza, 375 - Jardim Aeroporto

Alfenas - Minas Gerais - CEP:37130-790

Telefax: (0 XX 35) 3292-3475 / 9 9974-2133

E-mail: douglas@alfenas.psi.br





**PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
DOUGLAS ROCHA**

LAUDO PERICIAL

**DOUGLAS ROCHA
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS**

JARARA CÍVEL DA COMARCA DE BOA ESPERANÇA - MG

**PROCESSO: 0049394-95.2015.8.13.0071
NATUREZA: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL**

**AUTOR: OLIVEIRA E KARAN SOCIEDADES DE ADVOGADOS
RÉU: MARCO ANTÔNIO TEIXEIRA MARTINS**

DATA DA ENTREGA DO LAUDO: 12 de MARÇO de 2021


**Douglas Rocha
Perito em Avaliação de Imóveis
CONPE/RJ: 00.002.2486**

2
**Rua Carmem Vieira de Souza, 375 - Jardim Aeroporto
Alfenas - Minas Gerais - CEP:37130-790
Telefax: (0 XX 35) 3292-3475 / 9 9974-2133
E-mail: douglas@alfenas.psi.br**





PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS DOUGLAS ROCHA

HISTÓRICO

Aos quatro/seis de setembro do ano de 2019, este perito foi nomeado pela Excelentíssima Senhor Doutor Juiz de Direito da Vara Cível da Comarca de BOA ESPERANÇA, para desempenhar as funções com honestidade, lealdade e disciplina, visando proceder avaliação mercadológica no imóvel em discussão e suas benfeitorias

Aos seis dias do mês de novembro de 2019, este perito veio a informar que aceita a nomeação, tendo o valor dos honorários periciais do presente caso, qual seja, R\$5.900,00 (cinco mil e novecentos reais), a serem depositados previamente pela parte e liberado quando da entrega do laudo.

Aos dois dias do mês de outubro de 2020, este perito veio a informar que aceita baixar o valor dos honorários periciais do presente caso para R\$3.000,00 (três mil reais), a serem depositados previamente pela parte e liberado quando da entrega do laudo e respostas aos quesitos.

Aos nove dias do mês de fevereiro de 2021, este perito designou perícia para o dia 03/03/21, às 13:00h, solicitando a intimação das partes, procuradores e interessados sobre a data e horário designados, bem como o comparecimento das partes e procuradores no Fórum para deslocamento até os imóvel a ser periciado.

Aos três dias do mês de março de 2021, este perito compareceu no local indicado para início dos trabalhos periciais.

3

Rua Carmem Vieira de Souza, 375 – Jardim Aeroporto

Alfenas – Minas Gerais - CEP:37130-790

Telefax: (0 XX 35) 3292-3475 / 9 9974-2133

E-mail: douglas@alfenas.psi.br





PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS DOUGLAS ROCHA

887
J

OBJETIVO DA PERÍCIA

O presente trabalho pericial tem por objetivo a vistoria e avaliação de um imóvel rural e suas benfeitorias, objeto da lide

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Na vistoria este perito analisou e verificou que não houve acréscimos ou construção de mais benfeitorias do ultimo laudo junho de 2017, que houve uma depreciação normal para este tipo de benfeitoria.

EXAMES

O Perito deve conduzir-se obediente ao rigor técnico e científico, dentro dos princípios da seriedade exigida, objetivando os elementos de provas que permitam a qualquer "expert" rever com clareza a questão apreciada, ensejando também aos leigos, autoridades e demais interessados, cujas participações no processo ocorrem em ordem direta ou indireta, uma visão ampla e límpida consubstanciada na verdade, sinceridade, precisão da análise e integridade das provas.

Não pode ser desprezada pelo técnico, uma linha de instrumentais adequados e revestir-se das cautelas especiais que cada caso requer, sem desconhecer o risco que corre ao chegar a determinadas conclusões que possam ferir a dignidade e o patrimônio.

4
Rua Carmem Vieira de Souza, 375 – Jardim Aeroporto
Alfenas – Minas Gerais - CEP:37130-790
Telefax: (0 XX 35) 3292-3475 / 9 9974-2133
E-mail: douglas@alfenas.psi.br





PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS DOUGLAS ROCHA

288
10A

METODOLOGIA

Para a avaliação das benfeitorias realizadas no imóvel, objeto da lide, será utilizado como método, o **comparativo direto de dados de mercado**. Tal método consiste em determinar o valor do bem e das benfeitorias através de sua comparação com outros de características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, considerando os principais atributos que valorizem ou desvalorizem o imóvel em relação aos elementos pesquisados.

EQUIPAMENTOS UTILIZADOS

Foram utilizados durante os exames: Aparelho celular Samsung com Câmera de 16 Mega Pixels e trena a Laser SCHULZ (Trena a laser Eletrônica), além do auxílio de equipe técnica de engenharia.

CARACTERÍSTICAS DAS PROPRIEDADES

LOCALIZAÇÃO:

Situada no lugar denominado Boa Vista, no município de Boa Esperança/MG, de propriedade de Marco Antônio Teixeira Martins, cujo acesso se dá por estrada de terra distando 8 km da cidade de BOA ESPERANÇA/MG.

ESCLARECIMENTOS

A avaliação de um imóvel com suas benfeitorias objetiva a obtenção de seu valor no mercado imobiliário para venda nesta data atual.

Para avaliar um imóvel, além da vistoria, são acrescentados muitos fatores internos para avaliar com precisão e é muito importante observar as condições físicas exatas do imóvel,

5

Rua Carmem Vieira de Souza, 375 – Jardim Aeroporto

Alfenas – Minas Gerais - CEP:37130-790

Telefax: (0 XX 35) 3292-3475 / 9 9974-2133

E-mail: douglas@alfenas.psi.br





PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS DOUGLAS ROCHA

vizinhança, localização, comércio, escolas, conduções, clubes, igrejas, etc, sendo que esses fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

O mestre Ari Tavares, em sua renomada obra Compra e Venda de Imóveis: Dicas & Segredos, 3.ª Edição, editora Cop, 1991, pag. 68 é claro: "Estou aqui apenas para vistoriar. Todos os elementos serão repassados para uma avaliação a ponto do mercado... estes dados que levantei serão acrescentados a mais outros de caráter interno e se somaram perto de 180 itens até que se possa avaliar com maior precisão. Imagine que até a situação política e econômica do país é levada em consideração, só assim se sabe a situação atual do mercado".

DEPRECIAÇÃO

CONCEITOS: A aplicação de qualquer método de avaliação de benfeitorias fornece o valor de custo ou de venda de uma construção nova, semelhante ou igual à avaliada. Todavia, ocorre geralmente que a construção ou benfeitoria existente não é nova, tornando-se então necessário efetuar-se um desconto para corrigir o desgaste causado pela idade, utilização, manutenção, etc., ou seja, torna-se necessário considerarmos a depreciação da benfeitoria.

DEPRECIAÇÃO: De acordo com o Glossário de Terminologia Básica Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE/SP tem-se que depreciação é a diminuição do valor econômico ou do preço de um bem, por alguma causa que lhe modificou o estado ou qualidade. Também pode ser entendida como a perda da plena aptidão da benfeitoria de servir ao fim a que se destina. No caso de imóvel, as depreciações das construções existentes no mesmo ocasionam perda de interesse, de comodidade, de procura e, portanto, de valor. Suas causas podem ser de ordem física e funcional.

6

Rua Carmem Vieira de Souza, 375 – Jardim Aeroporto

Alfenas – Minas Gerais - CEP:37130-790

Telefax: (0 XX 35) 3292-3475 / 9 9974-2133

E-mail: douglas@alfenas.psi.br





**PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
DOUGLAS ROCHA**

[Handwritten signature]

ANEXO I

FORMULA DE AVALIAÇÃO

⁷
Rua Carmem Vieira de Souza, 375 – Jardim Aeroporto
Alfenas – Minas Gerais - CEP:37130-790
Telefax: (0 XX 35) 3292-3475 / 9 9974-2133
E-mail: douglas@alfenas.psi.br

[Handwritten signature]





**PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
DOUGLAS ROCHA**

Fórmula de Avaliação

VALOR DO TERRA NUA

Fórmula = Área do terreno x Valor médio do m² do local = Valor da terra nua

Área terreno: 0,66,25 has ou seja, 6.625 m² x R\$80,00 = R\$530.000,00

Valor médio do m² do local: foi feito pesquisa em imobiliárias e em ranchos que estão à venda no mesmo local do imóvel ou do mesmo padrão na região

FÓRMULA E CÁLCULO DE AVALIAÇÃO:

TERRA NUA 0,66,25 has ou seja, 6.625 m²
Área Total X Valor do m² do local

6.625 m² x R\$ 80,00 = R\$ 530.000,00

8
Rua Carmem Vieira de Souza, 375 – Jardim Aeroporto
Alfenas – Minas Gerais - CEP:37130-790
Telefax: (0 XX 35) 3292-3475 / 9 9974-2133
E-mail: douglas@alfenas.psi.br





PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS DOUGLAS ROCHA

882
15

RESIDÊNCIA 1: CASA SEDE

Área Construída X Valor do m² CUB (custo unitário básico de construção) – percentual de depreciação (tabela de ROSS-HEIDECHE)

$$285,66 \text{ m}^2 \times 1.653,97 - 51,00 \% = \text{R\$ } 231.511,81$$

RESIDÊNCIA 2: CASA DO CASEIRO

Área Construída X Valor do m² CUB (custo unitário básico de construção) – percentual de depreciação (tabela de ROSS-HEIDECHE)

$$133,33 \text{ m}^2 \times 1.121,62 - 51,00 \% = \text{R\$ } 73.277,34$$

BENFEITORIA 3: PISCINA

Área Construída X Valor do m² CUB (custo unitário básico de construção) – percentual de depreciação

$$49,10 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 900,00 - 30 \% = \text{R\$ } 30.933,00$$

BENFEITORIA 4: CANIL

Área Construída X Valor do m² CUB (custo unitário básico de construção) – percentual de depreciação

$$32,50 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 300,00 - 50 \% = \text{R\$ } 4.875,00$$

BENFEITORIA 5: GALINHEIRO

Área Construída X Valor do m² CUB (custo unitário básico de construção) – percentual de depreciação

$$57,45 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 300,00 - 50 \% = \text{R\$ } 8.617,50$$

9

Rua Carmem Vieira de Souza, 375 – Jardim Aeroporto

Alfenas – Minas Gerais - CEP:37130-790

Telefax: (0 XX 35) 3292-3475 / 9 9974-2133

E-mail: douglas@alfenas.psi.br





**PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
DOUGLAS ROCHA**

893
16

VALOR DO IMÓVEL EM QUESTÃO

Fórmula = Valor da terra nua + Valor das benfeitorias = VALOR DO IMÓVEL

R\$ 530.000,00 + R\$ 349.214,65 = R\$ 879.214,65

VALOR DO IMÓVEL EM QUESTÃO: R\$ 879.214,65 (Oitocentos e setenta e nove mil duzentos e quarenta reais e sessenta e cinco centavos).

10

Rua Carmem Vieira de Souza, 375 – Jardim Aeroporto

Alfenas – Minas Gerais - CEP:37130-790

Telefax: (0 XX 35) 3292-3475 / 9 9974-2133

E-mail: douglas@alfenas.psi.br





**PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
DOUGLAS ROCHA**

994
60

ANEXO II

FOTOGRAFIAS

11

Rua Carmem Vieira de Souza, 375 – Jardim Aeroporto

Alfenas – Minas Gerais - CEP:37130-790

Telefax: (0 XX 35) 3292-3475 / 9 9974-2133

E-mail: douglas@alfenas.psi.br

Douglas Rocha





**PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
DOUGLAS ROCHA**



**RESIDÊNCIA 1 FRENTE
Área Construída – 285,66 m²**

12

Rua Carmem Vieira de Souza, 375 – Jardim Aeroporto

Alfenas – Minas Gerais - CEP:37130-790

Telefax: (0 XX 35) 3292-3475 / 9 9974-2133

E-mail: douglas@alfenas.psi.br





**PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
DOUGLAS ROCHA**



RESIDÊNCIA 1 ESQUERDA
Área Construída – 285,66 m²



RESIDÊNCIA 1 DIREITA
Área Construída – 285,66 m²

13

Rua Carmem Vieira de Souza, 375 – Jardim Aeroporto

Alfenas – Minas Gerais - CEP:37130-790

Telefax: (0 XX 35) 3292-3475 / 9 9974-2133

E-mail: douglas@alfenas.psi.br



Número do documento: 22011013544200000007703400424

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22011013544200000007703400424>

Assinado eletronicamente por: Andreia Monteiro Dias Oliveira - 10/01/2022 13:54:07

Num. 7706443055 - Pág. 135



**PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
DOUGLAS ROCHA**



PLANTA RESIDÊNCIA 2
Área Construída – 133,33 m²



BANHEIRO 1
Área Construída – 5,22 m²

14

Rua Carmem Vieira de Souza, 375 – Jardim Aeroporto
Alfenas – Minas Gerais - CEP:37130-790
Telefax: (0 XX 35) 3292-3475 / 9 9974-2133
E-mail: douglas@alfenas.psi.br





**PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
DOUGLAS ROCHA**



QUARTO 1
Área Construída – 17,76 m²



LAVANDERIA 1
Área Construída – 5,22 m²

15

Rua Carmem Vieira de Souza, 375 – Jardim Aeroporto

Alfenas – Minas Gerais - CEP:37130-790

Telefax: (0 XX 35) 3292-3475 / 9 9974-2133

E-mail: douglas@alfenas.psi.br

[Handwritten signature]



Número do documento: 22011013544200000007703400424

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22011013544200000007703400424>

Assinado eletronicamente por: Andreia Monteiro Dias Oliveira - 10/01/2022 13:54:07

Num. 7706443055 - Pág. 137

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CRISTINA NASSIF KARAM OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/05/2023 às 16:32, sob o número WBAT23700218451. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002925-14.2015.8.26.0070 e código TkZxZs34.



PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS **DOUGLAS ROCHA**



COPA/COZINHA
Área Construída – 64,37 m²



SUÍTE
Área Construída – 20,59 m²

16

Rua Carmem Vieira de Souza, 375 – Jardim Aeroporto

Alfenas – Minas Gerais - CEP:37130-790

Telefax: (0 XX 35) 3292-3475 / 9 9974-2133

E-mail: douglas@alfenas.psi.br

[Handwritten signature]



Número do documento: 22011013544200000007703400424

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22011013544200000007703400424>

Assinado eletronicamente por: Andreia Monteiro Dias Oliveira - 10/01/2022 13:54:07

Num. 7706443055 - Pág. 136

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CRISTINA NASSIF KARAM OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/05/2023 às 16:32, sob o número WBAT23700218451. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002925-14.2015.8.26.0070 e código TkzxZs34.



**PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
DOUGLAS ROCHA**



BANHEIRO 3
Área Construída – 4,81 m²



CORREDOR
Área Construída – 17,82 m²

17

Rua Carmem Vieira de Souza, 375 – Jardim Aeroporto

Alfenas – Minas Gerais - CEP:37130-790

Telefax: (0 XX 35) 3292-3475 / 9 9974-2133

E-mail: douglas@alfenas.psi.br



Número do documento: 22011013544200000007703400424

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22011013544200000007703400424>

Assinado eletronicamente por: Andreia Monteiro Dias Oliveira - 10/01/2022 13:54:07

Num. 7706443055 - Pág. 135



**PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
DOUGLAS ROCHA**



CORREDOR
Área Construída – 17,82 m²



BANHEIRO 2
Área Construída – 4,81 m²

18

Rua Carmem Vieira de Souza, 375 – Jardim Aeroporto

Alfenas – Minas Gerais - CEP:37130-790

Telefax: (0 XX 35) 3292-3475 / 9 9974-2133

E-mail: douglas@alfenas.psi.br



Número do documento: 22011013544200000007703400424

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22011013544200000007703400424>

Assinado eletronicamente por: Andreia Monteiro Dias Oliveira - 10/01/2022 13:54:07

Num. 7706443055 - Pág. 14(



PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS **DOUGLAS ROCHA**



SALA DE ESTAR
Área Construída – 10,73 m²



VARANDA
Área Construída – 75,76 m²

19

Rua Carmem Vieira de Souza, 375 – Jardim Aeroporto

Alfenas – Minas Gerais - CEP:37130-790

Telefax: (0 XX 35) 3292-3475 / 9 9974-2133

E-mail: douglas@alfenas.psi.br

[Handwritten signature]



Número do documento: 22011013544200000007703400424

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22011013544200000007703400424>

Assinado eletronicamente por: Andreia Monteiro Dias Oliveira - 10/01/2022 13:54:07

Num. 7706443055 - Pág. 141

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CRISTINA NASSIF KARAM OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/05/2023 às 16:32, sob o número WBAT23700218451. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002925-14.2015.8.26.0070 e código TkZxZs34.



**PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
DOUGLAS ROCHA**

203



VARANDA
Área Construída – 75,76 m²



QUARTO 3
Área Construída – 18,72 m²

20
Rua Carmem Vieira de Souza, 375 – Jardim Aeroporto
Alfenas – Minas Gerais - CEP:37130-790
Telefax: (0 XX 35) 3292-3475 / 9 9974-2133
E-mail: douglas@alfenas.psi.br

[Handwritten signature]





PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS **DOUGLAS ROCHA**

304
R



COPA/COZINHA
Área Construída – 64,37 m²



QUARTO 2
Área Construída – 18,72 m²

21

Rua Carmem Vieira de Souza, 375 – Jardim Aeroporto

Alfenas – Minas Gerais - CEP:37130-790

Telefax: (0 XX 35) 3292-3475 / 9 9974-2133

E-mail: douglas@alfenas.psi.br

[Handwritten signature]



Número do documento: 22011013544200000007703400424

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22011013544200000007703400424>

Assinado eletronicamente por: Andreia Monteiro Dias Oliveira - 10/01/2022 13:54:07



PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS DOUGLAS ROCHA

305
H



PISCINA
Área Construída – 49,10m²



Douglas Rocha

22
Rua Carmem Vieira de Souza, 375 – Jardim Aeroporto
Alfenas – Minas Gerais - CEP:37130-790
Telefax: (0 XX 35) 3292-3475 / 9 9974-2133
E-mail: douglas@alfenas.psi.br





**PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
DOUGLAS ROCHA**



CANIL
Área Construída – 9,75 m²
CANIL ÁREA DESCOBERTA
Área Construída – 22,75 m²



GALINHEIRO
Área Construída – 57,45 m

23

Rua Carmem Vieira de Souza, 375 – Jardim Aeroporto

Alfenas – Minas Gerais - CEP:37130-790

Telefax: (0 XX 35) 3292-3475 / 9 9974-2133

E-mail: douglas@alfenas.psi.br



Número do documento: 22011013544200000007703400424

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22011013544200000007703400424>

Assinado eletronicamente por: Andreia Monteiro Dias Oliveira - 10/01/2022 13:54:07

Num. 7706443055 - Pág. 145



**PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
DOUGLAS ROCHA**

ANEXO III

CROQUI DO IMÓVEL

24

Rua Carmem Vieira de Souza, 375 – Jardim Aeroporto

Alfenas – Minas Gerais - CEP:37130-790

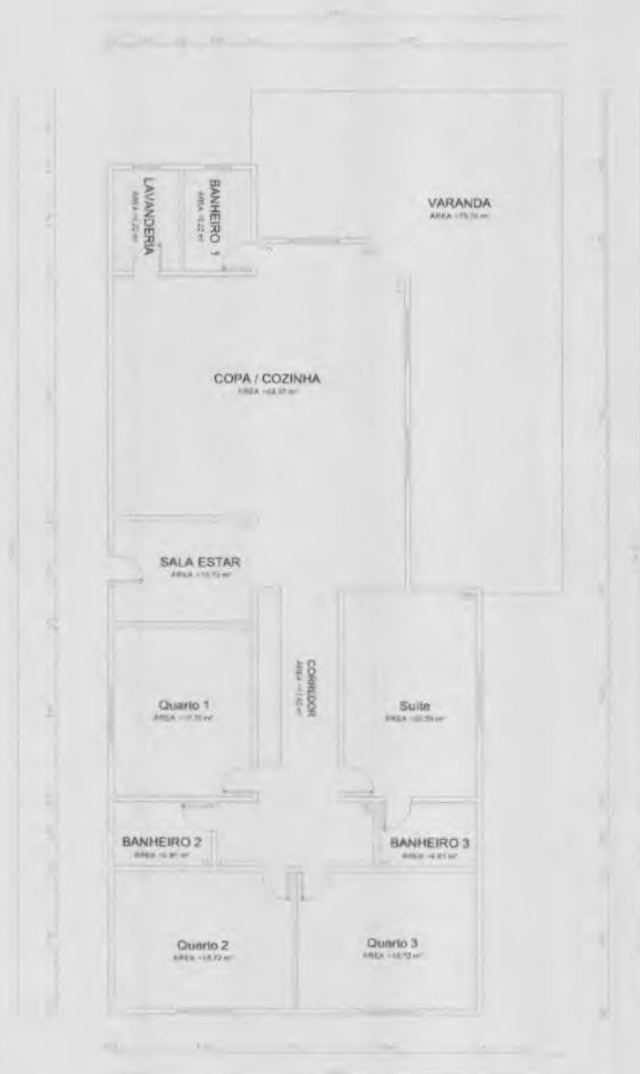
Telefax: (0 XX 35) 3292-3475 / 9 9974-2133

E-mail: douglas@alfenas.psi.br





PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS DOUGLAS ROCHA



PLANTA RESIDÊNCIA 1 Área Construída – 285,66 m²

25

Rua Carmem Vieira de Souza, 375 – Jardim Aeroporto

Alfenas – Minas Gerais - CEP:37130-790

Telefax: (0 XX 35) 3292-3475 / 9 9974-2133

E-mail: douglas@alfenas.psi.br

Número do documento: 22011013544200000007703400424

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22011013544200000007703400424>

Assinado eletronicamente por: Andreia Monteiro Dias Oliveira - 10/01/2022 13:54:07

Num. 7706443055 - Pág. 147



**PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
DOUGLAS ROCHA**



PISCINA
Área Construída – 49,10m²

26
Rua Carmem Vieira de Souza, 375 – Jardim Aeroporto
Alfenas – Minas Gerais - CEP:37130-790
Telefax: (0 XX 35) 3292-3475 / 9 9974-2133
E-mail: douglas@alfenas.psi.br





PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS DOUGLAS ROCHA



PLANTA RESIDÊNCIA 2
Área Construída – 133,33 m²

27
Rua Carmem Vieira de Souza, 375 – Jardim Aeroporto
Alfenas – Minas Gerais - CEP:37130-790
Telefax: (0 XX 35) 3292-3475 / 9 9974-2133
E-mail: douglas@alfenas.psi.br

Douglas Rocha





PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS DOUGLAS ROCHA



CANIL
Área Construída – 9,75 m²

CANIL ÁREA DESCOBERTA
Área Construída – 22,75 m²

28
Rua Carmem Vieira de Souza, 375 – Jardim Aeroporto
Alfenas – Minas Gerais - CEP:37130-790
Telefax: (0 XX 35) 3292-3475 / 9 9974-2133
E-mail: douglas@alfenas.psi.br





**PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
DOUGLAS ROCHA**



GALINHEIRO

ÁREA = 57,45 m²

GALINHEIRO
Área Construída – 57,45 m²

29

Rua Carmem Vieira de Souza, 375 – Jardim Aeroporto

Alfenas – Minas Gerais - CEP:37130-790

Telefax: (0 XX 35) 3292-3475 / 9 9974-2133

E-mail: douglas@alfenas.psi.br

Douglas Rocha



Número do documento: 22011013544200000007703400424

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22011013544200000007703400424>

Assinado eletronicamente por: Andreia Monteiro Dias Oliveira - 10/01/2022 13:54:07

Num. 7706443055 - Pág. 151

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CRISTINA NASSIF KARAM OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/05/2023 às 16:32, sob o número WBAT23700218451. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002925-14.2015.8.26.0070 e código TkzxZs34.



**PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
DOUGLAS ROCHA**

913
X

ANEXO IV

DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS

30

Rua Carmem Vieira de Souza, 375 – Jardim Aeroporto

Alfenas – Minas Gerais - CEP:37130-790

Telefax: (0 XX 35) 3292-3475 / 9 9974-2133

E-mail: douglas@alfenas.psi.br





PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS DOUGLAS ROCHA

RESIDÊNCIA 1: CASA SEDE Área Construída – 285,66 m²

Casa sede com área construída de 285,66 m², em alvenaria, com 01 varanda, 03 banheiros, 04 quartos sendo 01 suíte, sala de estar, copa cozinha e lavanderia. Portas e janelas em metal, piso da casa em ardósia, teto lajeado com acabamento em massa fina, paredes pintadas em branco, telhado em madeira e telhas de cerâmica, banheiros com piso e azulejos do mesmo tipo, box de vidro em blindex, louças e metais de padrão médio, armários embutidos nos quartos e corredor em madeira. Estado de conservação, **entre regular e reparos simples**

RESIDÊNCIA 2: CASA DO CASEIRO Área Construída – 133,33 m²

Casa do caseiro com área construída 133,33 m², em alvenaria, com 01 depósito, 01 varanda, 01 sala, 02 quartos, 01 banheiro, 01 cozinha e garagem para 01 carro. Teto lajeado sem acabamento, telhado com madeira e telhas em cerâmica, piso em ardósia, paredes pintadas em branco. Estado de conservação, **entre reparos simples e importantes.**

BENFEITORIA 3: PISCINA

Área Construída – 49,10m²

PISO DA PISCINA

Estado de conservação: **entre reparos simples e importantes.**

BENFEITORIA 4: CANIL:

Área Construída – 9,75 m²

CANIL ÁREA DESCOBERTA

Área Construída – 22,75 m²

Estado de conservação: **entre reparos simples e importantes.**

BENFEITORIA 5: GALINHEIRO

Área Construída – 57,45m²

Estado de conservação: **entre reparos simples e importantes.**

31

Rua Carmem Vieira de Souza, 375 – Jardim Aeroporto

Alfenas – Minas Gerais - CEP:37130-790

Telefax: (0 XX 35) 3292-3475 / 9 9974-2133

E-mail: douglas@alfenas.psi.br





**PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
DOUGLAS ROCHA**

CONCLUSÃO

O imóvel vistoriado é uma área rural com benfeitorias, consistente em "parte ideal de uma gleba de terras de 0,66,25 has ou seja, 6.625 m² em cerrado, situada no lugar denominado Boa Vista, no município de Boa Esperança/MG, de propriedade de Marco Antônio Teixeira Martins, cujo acesso se dá por estrada de terra distando 8 km da cidade.

Possui as seguintes benfeitorias:

Casa sede: com área construída de 285,66 m²,

Casa do caseiro: com área construída 133,33 m²,

Piscina: com área construída de 49,10m²

Canil: com área construída de 9,75 m²

Galinheiro: com área construída de 57,45 m²,

Em virtude do exposto este perito chega à conclusão de que o presente imóvel está avaliado na quantia de **VALOR DO IMÓVEL EM QUESTÃO: R\$ 879.214,65 (Oitocentos e setenta e nove mil duzentos e quarenta reais e sessenta e cinco centavos)**

Nada mais havendo a consignar, encerro o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, aos 12 de março de 2021.

32

Rua Carmem Vieira de Souza, 375 – Jardim Aeroporto

Alfenas – Minas Gerais - CEP:37130-790

Telefax: (0 XX 35) 3292-3475 / 9 9974-2133

E-mail: douglas@alfenas.psi.br





**PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
DOUGLAS ROCHA**

ENCERRAMENTO

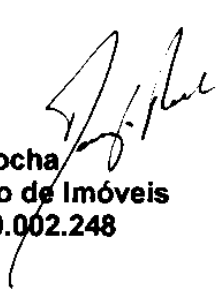
Para encerramento deste laudo, fora utilizado o método comparativo conforme amplamente explanado quando da discriminação mercadológica do presente.

Desta feita, importante destacar que, a fim de obter o valor real das benfeitorias, este perito utilizou-se da valoração do m2 dos imóveis da região com características muito semelhantes.

Assim, analisando a metragem dos imóveis com outros semelhantes e de mesma natureza, com características intrínsecas e extrínsecas, a partir de dados de pesquisa de mercado, apurou-se o valor de mercado dos imóveis deste Laudo Pericial Técnico de Análise Mercadológica.

Devo salientar que houve um aumento no valor do imóvel da ultima avaliação (junho de 2017) pois ocorreu um aumento considerável no valor da terra nua e também no valor do custo da construção civil.

Alfenas, 12 de MARÇO de 2021


Douglas Rocha
Perito em Avaliação de Imóveis
CONPEJ/RJ: 00.002.248

33
Rua Carmem Vieira de Souza, 375 – Jardim Aeroporto
Alfenas – Minas Gerais - CEP:37130-790
Telefax: (0 XX 35) 3292-3475 / 9 9974-2133
E-mail: douglas@alfenas.psi.br





**PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
DOUGLAS ROCHA**

**AO EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA DA COMARCA DE
BOA ESPERANÇA - MG**

PROCESSO: 0071.15.004939-4

AUTOR: OLIVEIRA E KARAM SOCIEDADE DE ADVOGADOS

REU: AGROPECUÁRIA OURO VERDE DE BATATAIS LTDA E OUTROS

CARTA DE COMPARECIMENTO

DOUGLAS ROCHA, perito Avaliador de imóvel, legalmente habilitado para perícias judiciais e nomeado por este juízo, vem, à presença de V. Exa., informar que foi designado o dia **03/03/2021**, às **13:00 horas**, no Fórum da Comarca de Boa Esperança, para realização da perícia Avaliação de imóvel.

Estiveram presentes:

MARCO ANTONIO TEIXEIRA MARTINS

HARVEY JOSE PEREIRA

ALEX MURRIL DA SILVA
CR6E113.397.

WALBERT PETER PEREIRA

Boa esperança, 03 de março de 2021

Douglas Rocha
Perito em Avaliação de Imóveis
CONPEJ/RJ: 00.002.2486

1

Rua Carmem Vieira de Souza, 375 – Jardim Aeroporto
Alfenas – Minas Gerais - CEP:37130-790
Telefax: (0 XX 35) 3292-3475 / 9 9974-2133
E-mail: douglas@alfenas.psi.br

