

MARINA ROLFSEN
CRECISP 234310

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO
FORO DE SALTO/SP**

Processo nº 0000170-82.2019.8.26.0526

MARINA ROLFSEN, perita nomeada nos autos do procedimento da
ação de **Cumprimento de Sentença - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo**, tendo concluído e
entregue seu laudo, vem, respeitosamente, requerer em que são partes:

RODZA COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA EPP

REQUERENTE

E

VILARO TECHNOLOGIES LTDA ME E OUTROS

REQUERIDOS

tendo efetuado os estudos e diligências necessárias ao cumprimento
do encargo que lhe foi confiado vem, respeitosamente, apresentar a V. Exa. as conclusões a que
chegou, por intermédio do presente

L A U D O

1 - INTRODUÇÃO

A signatária foi honrada com a nomeação na *r.* decisão de *fls.* 502.

Assim, o objetivo da perícia foi fixado pelo M.M Juízo às *fls.* 73/74 e 153, qual seja, avaliação do imóvel situado na Rua Espanha, 168, Jardim Elizabeth, Salto, descrito na matrícula de 13.038 do Registro de Imóveis de Salto (*fls.* 72 e 292).

2 - VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 28 de março de 2024. O sr. Valter Edson Rodrigues, CPF 262.214.708-20, (representante da Requerente) compareceu na data e horário designados. Nenhum representante dos requeridos esteve presente, o que impossibilitou a visita interna do imóvel, muito embora os vizinhos tenham informado a subscritora que há pessoas atualmente morando na residência.

Não obstante, as fotografias de *fls.* 249/301, apresentadas em laudo anterior, informações e os aspectos externos possibilitam classificar o imóvel e suas benfeitorias, para efeitos de avaliação.

O imóvel está situado na Rua Espanha, 168, Jardim Elizabeth, Salto, conforme ilustração do Google, reproduzida parcialmente a seguir:

MARINA ROLFSEN
CRECISP 234310



Trata-se de bairro residencial, com predominância de casas de padrão médio. Possui densidade populacional média e é servida de todos os melhoramentos públicos.

O terreno do imóvel é plano, medindo 10m de frente e 25m de profundidade, encerrando a área de 250m², nos termos da matrícula n.º 13.038 do RI de Salto (fls. 72).

O imóvel é constituído de dois pavimentos.

De acordo com o laudo de fls. 249/301 as dependências que compõe a construção são as seguintes:

A parte frontal térrea da edificação é recuada possibilitando a guarda de 02 veículos de porte médio, com vagas de garagem cobertas por laje, cozinha, dispensa, banheiro (com Jacuzzi), sala de jantar e escada que dá acesso ao piso superior.

No pavimento superior há 03 dormitórios, sendo uma suite. Há ainda sala de estar e banheiro. Todos os cômodos possuem ar condicionado, além de um sistema de aquecimento solar, que alimenta os dispositivos hidráulicos da cozinha e banheiros por água aquecida

MARINA ROLFSEN
CRECISP 234310

Há ainda na parte externa uma edícula e lavabo.

O padrão é casa médio e seu estado de conservação é classificado como regular, perfazendo a área total construída de 256,91m², além da edícula, cuja área de 30m² não está averbada na matrícula, nos termos das fls. 72.

A seguir tem-se as fotografias do imóvel.



Vista da frente do imóvel

MARINA ROLFSEN
CRECISP 234310



Vista da fachado do imóvel

3 - AVALIAÇÃO

O valor do imóvel será obtido tomando como base o método comparativo, que é o mais indicado pelas normas técnicas.

Para seu desenvolvimento foi efetuada pesquisa de valor de ofertas e vendas de casas situadas na mesma região geoeconômica do avaliando.

A apresentação dos elementos comparativos e os cálculos de homogeneização dos valores constam no anexo, onde foi obedecida à boa técnica de Avaliações, considerando: o padrão dos imóveis, obsolescência, fator de elasticidade dos negócios, sendo os imóveis situados na mesma região, em locais equivalentes ao do avaliando.

MARINA ROLFSEN
CRECISP 234310

De acordo com os cálculos (anexo I), o valor do imóvel situado na Rua Espanha, 168, Jardim Elizabeth, Salto, para abril/2024 é de: R\$ 957.421,54 ou, aproximadamente:

V. Imóvel = R\$ 957.421,00
(Novecentos e cinquenta e sete mil, quatrocentos e vinte e um reais)

4 – QUESITOS

As partes não formularam quesitos e nem indicaram assistentes técnicos.

5 – CONCLUSÃO

Em vista do exposto, apresentamos a V. Exa. o valor do imóvel situado na Rua Espanha, 168, Jardim Elizabeth, Salto, a saber:

Para abril de 2024 -V. Imóvel = R\$ V. Imóvel = R\$ 957.421,00
(Novecentos e cinquenta e sete mil, quatrocentos e vinte e um reais)

MARINA ROLFSEN
CRECISP 234310

6 - ENCERRAMENTO

O presente laudo segue em 06 fls. Acompanha o anexo da Pesquisa de Valores de Imóveis.

Termos em que,
p. deferimento

São Paulo, 05 de abril de 2024.

MARINA ROLFSEN
CRECISP 234310