

**JOSÉ IZIDRO ZAROS**

PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS - CRECI/SP Nº47877

NBR 14.653 da ABNT - Rec. CRECI 2ª Região e COFECI

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CIVEL  
DA COMARCA DE LIMEIRA.**

320.ELR0.15.00045236-D 200515 1630 04

**PROCESSO: Nº-0011103-29.2014.8.26.0320**

**JOSÉ IZIDRO ZAROS**, Perito Judicial nomeado e compromissado nos presentes Autos de Carta Precatória oriunda dos Autos de Execução requerida por **LEONARDO KOSSOY** em face de **EGYSTO RAGAZZO JUNIOR**, feito supra, vem, com o devido respeito, à presença de V. Excia., para apresentar o trabalho de avaliação do bem conforme determinação de fls., consubstanciado no que segue em anexo.

Requer, mais e finalmente na expedição de competente guia para levantamento dos honorários previamente depositados às fls.

Termos em que,

P. Deferimento.

Limeira, 24 de maio de 2.015.

~~José Izidro Zaros  
Perito Corretor  
CRECI 47877~~

~~Rua Santos Dumont nº 310 - Centro - Cordeirópolis - SP - CEP 13.460.000  
Fone (19) 3546.1692 CEP 13.460.000~~

A  
21/4/15  
2015

10  
na  
há

15  
11

**JOSÉ IZIDRO ZARON**

PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS - CRECI/SP Nº 47877  
NBR 14.653 da ABNT - Rec. CRECI 2ª Região e COPECI

*Assinatura Digitalizada*

**PROCESSO:** PRECATÓRIA.

**NUMERO:** 0011103-29.2014.8.26.0320

**EXQTE:** LEONARDO KOSSOY.

**EXECTDO:** EGYSTO RAGAZZO JUNIOR.

**INTRODUÇÃO:**

Às fls. encontra-se a nomeação do signatário por despacho judicial para a avaliação do bem no estado em que se encontra.

Às fls. encontram-se a descrição dos bens objeto das avaliações a saber:

Rua Santos Dumont no-310-Centro-Cordeirópolis-SP.-E-mail:advzaros@uol.com.br  
Fone (19) 3546 1692 CEP 13.490.000



**JOSÉ IZIDRO ZAROS**

PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS - CRECI/SP Nº47877  
NBR 14.653 da ABNT - Rec. CRECI 2ª Região e COFECI

**Lote 01)** “ Lote de terreno sob nº-23 (vinte e três) da quadra “ 1 “, (um), do loteamento denominado Parque Egysto Ragazzo , deste Município e Comarca de Limeira que assim se descreve: mede 13,00 metros de frente para a Rua 3, atual Rua Heitor Machado de Campos nº-25, 11,50 metros em curva para a Rua 3 com a Rua Gerivá; 19,00 metros do lado direito confrontando com a Rua Gerivá; 25,00 metros no lado esquerdo confrontando com o lote 22 e 10,00 metros nos fundos confrontando com o lote 1, totalizando assim 387,66m<sup>2</sup> de área ”, conforme anotações constantes às margens da matrícula de nº-34.198 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Limeira, sem edificações mesmo que divisórias, o qual encontra-se cadastrado junto ao setor competente da municipalidade de Limeira sob nº-1592-032.

**Lote 02)** “ Lote de terreno sob nº-01 (um) da quadra “ 5 “, (cinco), do loteamento denominado Parque Egysto Ragazzo , deste Município e Comarca de Limeira que assim se descreve: mede 33,60 metros de frente para a Rua 21, atual Rua Arariba nº-770, 5,50 metros confrontando com o lote 06; 45,00 metros confrontando com os lotes 03, 04 e 05; 4,00 metros confrontando com o lote 02; 36,00 metros no lado direito; 6,90 metros em curva na confrontação das duas ruas, totalizando assim 753,15m<sup>2</sup> de área ”, conforme anotações constantes às margens da matrícula de nº-34.199 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Limeira, sem edificações, o qual encontra-se cadastrado junto ao setor competente da municipalidade de Limeira sob nº-1628-001-000.

Rua Santos Dumont nº-310 - Centro - Cordeirópolis - SP. - E-mail: advzaros@uol.com.br  
Fone (19) 3546.1692 CEP 13.490.000

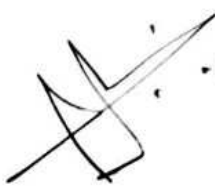


**JOSÉ IZIDRO ZAROS**

PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS - CRECI/SP Nº47877  
NBR 14.653 da ABNT - Rec. CRECI 2ª Região e COFECI

**Lote 03)** " Lote de terreno sob nº-3 (três) da quadra " 5 ", (cinco), do loteamento denominado Parque Egysto Ragazzo , deste Município e Comarca de Limeira que assim se descreve: mede 15,00 metros de frente para a Rua 21, atual Rua João Dierberger nº-335, 25,00 metros no lado direito confrontando com o lote 04; 25,00 metros no lado esquerdo confrontando com o lote 02 e 15,00 metros nos fundos confrontando com o lote 1, totalizando assim 375,00m<sup>2</sup> de área ", conforme anotações constantes às margens da matrícula de nº-34.200 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Limeira, sem edificações mesmo que divisórias, o qual encontra-se cadastrado junto ao setor competente da municipalidade de Limeira sob nº-1628-003-000.

**Lote 04)** " Lote de terreno sob nº-02 (dois) da quadra " 5 ", (cinco), do loteamento denominado Parque Egysto Ragazzo , deste Município e Comarca de Limeira que assim se descreve: mede 32,00 metros de frente para a Rua 05 atual Rua João Dierberger nº-347, esquina da praça; 41,90 metros no lado esquerdo confrontando com a praça; 2,00 metros em curva entre a Rua 05 e a praça; 29,00 metros no lado direito confrontando com o lote 03, totalizando assim 522,00m<sup>2</sup> de área ", conforme anotações constantes às margens da matrícula de nº-34.201 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Limeira, sem edificações mesmo que divisórias, o qual encontra-se



- Rua Santos Dumont nº 310 Centro- Cordeirópolis SP. E mail advzaros@uol.com.br  
Fone (19) 3546 1602 CEP 13.490.000

**JOSÉ IZIDRO ZAROS**

PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS - CRECI/SP Nº47877

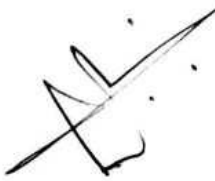
NBR 14.653 da ABNT - Rec. CRECI 2ª Região e COFECI

cadastrado junto ao setor competente da  
municipalidade de Limeira sob nº-1628-002-000.

**Lote 05)**“ Lote de terreno sob nº-07 (sete) da  
quadra “ 06 “, (seis), do loteamento denominado  
Parque Egysto Ragazzo , deste Município e  
Comarca de Limeira que assim se descreve: mede  
11,00 metros de frente para a Rua 5, atual Rua João  
Dierberger nº-78, 30,00 metros no lado direito  
confrontando com o lote 08; 30,00 metros no lado  
esquerdo confrontando com o lote 06 e 11,00 metros  
nos fundos confrontando com os lotes 38 e 39,  
totalizando assim 330,00m<sup>2</sup> de área ”, conforme  
anotações constantes às margens da matrícula de nº-  
34.202 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis  
e Anexos da Comarca de Limeira, sem edificações  
mesmo que divisórias, o qual encontra-se  
cadastrado junto ao setor competente da  
municipalidade de Limeira sob nº-1596-007-000.

**Lote 06)** “ Lote de terreno sob nº-05 (cinco) da  
quadra “ 06 “, (seis), do loteamento denominado  
Parque Egysto Ragazzo , deste Município e  
Comarca de Limeira que assim se descreve: mede  
11,00 metros de frente para a Rua 5, atual Rua João  
Dierberger nº-56, 30,00 metros no lado direito  
confrontando com o lote 06; 30,00 metros no lado  
esquerdo confrontando com os lotes 03 e 04 e 11,00  
metros nos fundos confrontando com os lotes 02 e  
40, totalizando assim 330,00m<sup>2</sup> de área ”, conforme  
anotações constantes às margens da matrícula de nº-  
34.203 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis  
e Anexos da Comarca de Limeira, sem edificações  
mesmo que divisórias, o qual encontra-se

Rua Santos Dumont nº-310 - Centro - Cordeirópolis - SP - E-mail: advzaros@uol.com.br  
Fone (19) 3546.1692 CEP 13.490.000



**JOSÉ IZIDRO ZAROS**

PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS - CRECI/SP Nº 47877  
NBR 14.653 da ABNT - Rec. CRECI 2ª Região e COFECI

cadastrado junto ao setor competente da  
municipalidade de Limeira sob nº-1596-005-000.

**Lote 07)** “ Lote de terreno sob nº-06 (seis) da  
quadra “ 05 “, (cinco), do loteamento denominado  
Parque Egysto Ragazzo , deste Município e  
Comarca de Limeira que assim se descreve: terreno  
com frente para a Rua 05; atual Rua João  
Dierberger nº-293, esquina da Rua 21 medindo; 8,00  
metros em curva entre a rua 05 e rua 21; 23,50  
metros com frente para a rua 05; 36,00 metros  
confrontando com a ruas 21; 30;50 metros nos  
fundos confrontando com o lote 05, totalizando  
assim 428,20m<sup>2</sup> de área ”, conforme anotações  
constantes às margens da matrícula de nº-34.204 do  
Primeiro Cartório de Registro de Imóveis e Anexos  
da Comarca de Limeira, sem edificações mesmo que  
divisórias, o qual encontra-se cadastrado junto ao  
setor competente da municipalidade de Limeira sob  
nº-1628-006-000.

**Lote 08)** “ Lote de terreno sob nº-05 (cinco) da  
quadra “ 05 “, (cinco), do loteamento denominado  
Parque Egysto Ragazzo , deste Município e  
Comarca de Limeira que assim se descreve:  
medindo 15,00 metros de frente para a Rua 5 atual  
Rua João Dierberger nº-305; 25,00 metros no lado  
direito confrontando com o lote 06; 25,00 metros no  
lado esquerdo confrontando com o lote 04 e 15,00  
metros nos fundos confrontando com o lote 01,  
totalizando assim 375,00m<sup>2</sup> de área ”, conforme  
anotações constantes às margens da matrícula de nº-  
34.205 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis  
e Anexos da Comarca de Limeira, sem edificações

Rua Santos Dumont nº 310 - Centro - Cordeirópolis - SP - E-mail: advzaros@uol.com.br  
Fone (19) 3548.1692 CEP 13.490.000

**JOSÉ IZIDRO ZAROS**

PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS - CRECI/SP Nº47877  
NBR 14.653 da ABNT - Rec. CRECI 2ª Região e COFECI

mesmo que divisórias, o qual encontra-se cadastrado junto ao setor competente da municipalidade de Limeira sob nº-1628-005-000.

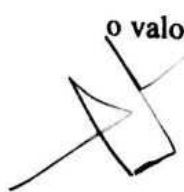
**Lote 09)** " Lote de terreno sob nº-04 (quatro) da quadra " 05 ", (cinco), do loteamento denominado Parque Egysto Ragazzo , deste Município e Comarca de Limeira que assim se descreve: medindo 15,00 metros de frente para a Rua 5 atual Rua João Dierberger nº-321; 25,00 metros no lado direito confrontando com o lote 05; 25,00 metros no lado esquerdo confrontando com o lote 03 e 15,00 metros nos fundos confrontando com o lote 01, totalizando assim 375,00m² de área ", conforme anotações constantes às margens da matrícula de nº-34.206 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Limeira, sem edificações mesmo que divisórias, o qual encontra-se cadastrado junto ao setor competente da municipalidade de Limeira sob nº-1628-004-000.

**DAS CARACTERISTICAS COMPLEMENTARES:**

**Localização:**Encontra-se referido imóvel em área urbana totalmente habitada de uso misto (residencial/comercial) servido de todo melhoramento publico (rede de água, energia elétrica, esgoto, coleta de lixo, telefonia, transportes, guias, sarjetas e ruas pavimentadas).

**DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:**

Para determinação do valor do objeto foi procedido o valor de pesquisa " in loco " comparativo de iguais em metragem de área  
Rua Santos Dumont nº-310 - Centro - Cordeirópolis - SP - E-mail:advzaros@uol.com.br  
Fone (19) 3546.1692 CEP 13.490.000



**JOSÉ IZIDRO ZAROS**

PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS - CRECI/SP Nº 47877  
NBR 14.653 da ABNT - Rec. CRECI 2ª Região e COFECI

de terreno, e de visualização do imóvel externamente, bem como de preço de venda e compra de praticado nas imediações.

Assim, levando-se em consideração a localização (área externa do condomínio) em local misto (residencial/comercial) da topografia plana e descrição irregular e área em m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, atribuindo a cada qual seu valor individualizado à vistas das particularidades e características de cada um conforme abaixo.

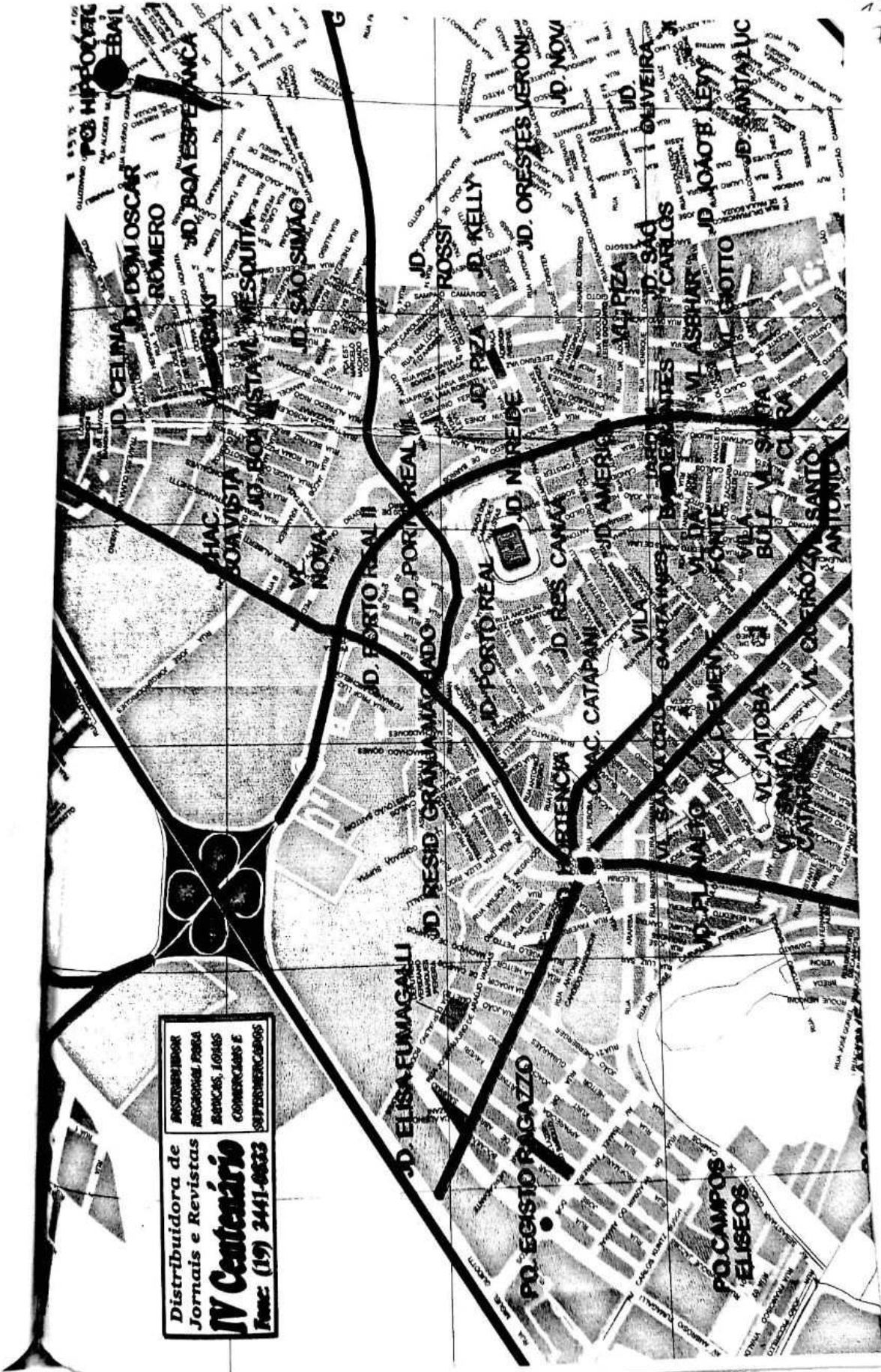
- Lote 01) - Irregular - Área 387,66m<sup>2</sup> x R\$-350,00m<sup>2</sup> = R\$-135.681,00.
- Lote 02) - Irregular - Área 753,15m<sup>2</sup> x R\$-350,00m<sup>2</sup> = R\$-263.620,00.
- Lote 03) - Regular - Área 375,00m<sup>2</sup> x R\$-450,00m<sup>2</sup> = R\$-168.750,00.
- Lote 04) - Irregular - Área 522m<sup>2</sup> x R\$-350,00m<sup>2</sup> = R\$-182.700,00.
- Lote 05) - Regular - Área 330,00m<sup>2</sup> x R\$-470,00 = R\$-155,100,00.
- Lote 06) - Regular - Área 330,00m<sup>2</sup> x R\$-470,00 = R\$-155,100,00.
- Lote 07) - Irregular - Área 428,20m<sup>2</sup> x R\$-350,00 = R\$-149.870,00.
- Lote 08) - Regular - Área 375,00m<sup>2</sup> x R\$-450,00 = R\$-168,750,00.
- Lote 09) - Regular - Área 375,00m<sup>2</sup> x R\$-450,00 = R\$-168.750,00.

Limeira, 20 de maio de 2015.

*José Izidro Zaros*  
Perito Corretor  
CRECI: 47877

Rua Santos Dumont nº-310-Centro-Cordeirópolis- SP - E-mail:advzaros@uol.com.br  
Fone (19) 3546.1692 CEP 13.400.000





Distribuidora de  
 Jornais e Revistas  
**TV Centenário**  
 Fone: (19) 3441-0033

70