



J.N.N. - Serviços de Avaliação
C.C.M. - 58.017 - (Perícias Judiciais e Extrajudiciais) - Joaquim Nilton Nascimento
(Avaliação de Bens Móveis e Imóveis)

fls. 41

318
/

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 1ª. Vara Cível da Comarca de Nova Odessa/SP.

PROCESSO NÚMERO:- 1000350-60.2017.8.26.0394-

Ação:- Execução de Título Extrajudicial (Precatória).

Requerente:- Banco Bradesco S/A.

Requerido:- DICATREVO - Comércio de Veículos Ltda. e outros.

Joaquim Nilton Nascimento, perito avaliador judicial, com atribuição nas comarcas de Americana, Santa Bárbara D'Oeste, Sumaré e Nova Odessa, tendo sido nomeado nos autos supramencionados, vêm respeitosamente à presença de V. Exa., com o maior respeito, atendendo ao respeitável despacho retro determinado, apresentar o seu trabalho de avaliação, consubstanciado no seguinte:

LAUDO

(1) - INTRODUÇÃO:-

(1.1) - O objetivo do presente LAUDO é apresentar o VALOR DE MERCADO ATUAL, de UM (01) IMÓVEL, localizado no município e comarca de Nova Odessa - SP.

-Fone:- (19) 9.9218.2628 - E-Mail:- jn_nas@yahoo.com.br. -Americana/SP-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIA APARECIDA BUENO RIVABEM, liberado nos autos em 30/05/2017 às 15:14. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pasladigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000350-60.2017.8.26.0394 e código 274FE85.

14

ocedeu à

101

os que se e

i, porém,
ionada ai
dir a gui

e verifi
mplen



319

(1.2) - As informações necessárias à execução do trabalho de avaliação estão apresentadas e distribuídas no corpo do laudo,

(2-) - CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO:

Para se chegar ao valor de mercado para o respectivo imóvel, consideramos o seguinte:

(2.1) - topografia do terreno e localização;

(2.2) - benfeitorias do local.

(3-) - FINALIDADE:

A finalidade do LAUDO é de apurar e determinar, depois de efetuada as pesquisas necessárias, o VALOR DE MERCADO do imóvel em questão, considerando os preços que são praticados no local.

(4-) - LOCALIZAÇÃO:

Referido imóvel está localizado no Município e Comarca de Nova Odessa, zona urbana, caracterizado como de Produção Agrícola, Turismo e Recreação, no local denominado Chácaras Recreio Represa, com frente para a Rua Rio Jundiá, (vide croqui abaixo).

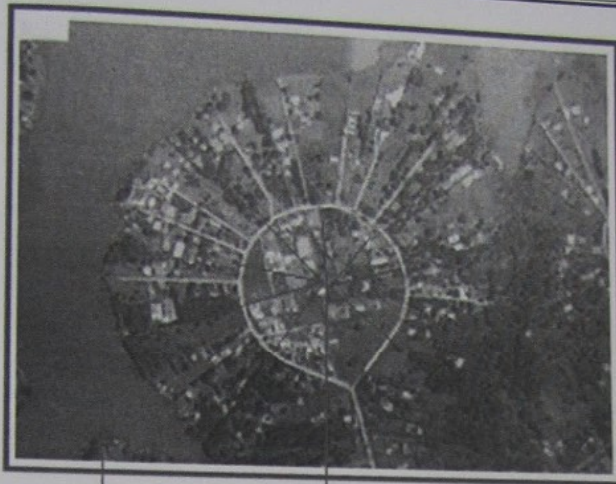


detalhe dos imóveis

rua rio jundiá

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIA APARECIDA BUENO RIVABEM, liberado nos autos em 30/05/2017 às 15:14. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000350-60.2017.8.26.0394 e código 274FE85.

os que se enco
a, porém, até
ionada ainda
dir a guia de
ie verifique
omplement



represa C.P.F.L.

chácaras de recreio represa

Melhoramentos públicos:-

Segundo dados colhidos junto ao setor de cadastro de Imóveis da Prefeitura Municipal de Nova Odessa os Equipamentos Urbanos existentes no local são os seguintes:

(iluminação pública instalada pela Prefeitura do local; iluminação domiciliar, arborização; fossa; água com reservatório e Poço.).

(5-) - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

(Referente à Matrícula nº. 6948).

Trata-se de UMA (01) CHÁCARA sob o nº. 73 (SETENTA E TRÊS), da quadra "F", com frente para o Caminho 07, atual Rua Rio Jundiá no loteamento denominado "CHÁCARAS DE RECEREIO REPRESA", que assim se descreve:

Mede 12,00 metros de frente para o Caminho 07 (atual Rua Rio Jundiá); 30,00 metros de fundo para a Represa da C.P.F.L.; 278,00 metros do lado direito, confrontando com a Chácara nº. 74; e 280,00 metros do lado esquerdo, confrontando com a Chácara nº. 72, perfazendo uma área total e superficial de:

4
cedeu à
01
os que se en
a, porém, at
ionada ain
dir a guia
te verifiq
ompleme

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIA APARECIDA BUENO RIVABEM, liberado nos autos em 30/05/2017 às 15:14.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000350-60.2017.8.26.0394 e código 274FE85.



J.N.N. - Serviços de Avaliação

C.C.M. - 58.017 - (Perícias Judiciais e Extrajudiciais) - (Avaliação de Bens Móveis e Imóveis) **Joaquim Nilton Nascimento**

fls. 44

321
|

Área Total do Terreno:.....5.850,00 m2-
(cinco mil oitocentos e cinquenta metros quadrados)

(Cadastro Municipal nº. 00365-1022-00-000-4).

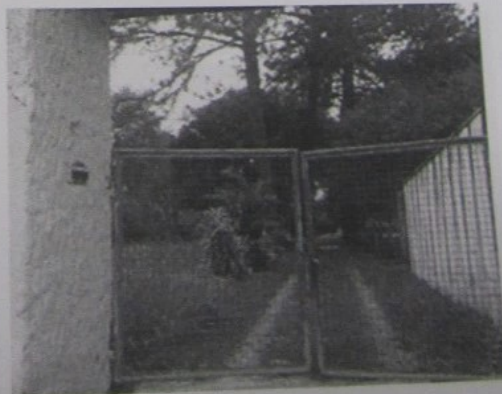
Considerações Necessárias:- Após diligenciarmos junto ao local, em dias e horários alternados para as devidas verificações "in loco", não obtivemos êxito no sentido de encontrar os proprietários do imóvel e tampouco alguém (tipo caseiro), que pudesse nos acompanhar para as devidas vistorias, pois, trata-se de Uma Chácara de Recreio.

Dessa forma, após essas diligencias verificamos que o local estava aparentemente abandonado e segundo informações que obtivemos de um vizinho, o imóvel estava realmente abandonado, porém, as construções estavam ainda em razoável estado de conservação.

Assim, tendo em vista essa situação, procuramos fazer algumas tomadas fotográficas das construções existentes no local que seguem anexadas no corpo do Laudo e, para atribuição dos seus valores, consideramos o estado de conservação em que as mesmas se encontravam, bem como, com relação às metragens, baseando-se nos dados fornecidos pelo setor de cadastro de imóveis da Prefeitura Municipal do local, a saber:

As construções que se encontram cadastradas (ref. M. 6948) perfazem um total de 751,35 m2 (setecentos e cinquenta e um metros e trinta e cinco centímetros quadrados) de área construída (vide doc. Anexo).

Fotos ilustrativas do terreno e das construções existentes sobre o mesmo:



-Fone:- (19) 9.9218.2628 - E-Mail:- jn_nas@yahoo.com.br. -Americana/SP-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIA APARECIDA BUENO RIVABEM, liberado nos autos em 30/05/2017 às 15:14. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000350-60.2017.8.26.0394 e código 274FE85.

4
cedeu à
31
is que se er
, porém, a
onada ain
lir a guia
e verificq
implem



322



(Acima detalhes do portão de entrada da Chácara e da Rua Rio Jundiá)



(Acima detalhe do terreno e da sua topografia)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIA APARECIDA BUENO RIVABEM, liberado nos autos em 30/05/2017 às 15:14. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000350-60.2017.8.26.0394 e código 274FE85.

4

cedeu à

01

is que se en

, porém, at
onada aind
lir a guia c

e verificq
impleme



323
h



(Acima detalhe das construções)

A topografia do terreno apresenta pequeno desnível da frente para os fundos, suas divisas são cercadas de alambrados/cercas nas laterais, muros nas partes frontais e nos fundos são desprovidos de proteção fazendo divisa com a represa do Salto Grande (C.P.F.L.).

(6-) - CONCLUSÃO:

O valor atribuído para o imóvel em questão foi baseado em comparação com valores de mercado de outros imóveis conhecidos e localizados nas proximidades daquele que estamos tratando, chegando-se assim, a uma melhor homogeneização do resultado.

Assim, tendo em vista a localização e topografias do imóvel, devidas pesquisas e estudos já realizados passamos à avaliação do valor de mercado do mesmo, pela importância de:

**Valor por m2 do terreno: -.....R\$. 45,00 -
(quarenta e cinco reais)**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIA APARECIDA BUENO RIVABEM, liberado nos autos em 30/05/2017 às 15:14. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000350-60.2017.8.26.0394 e código 274FE85.

14

cedeu à

901

ios que se

a, porém,
ionada a
dir a gui

de verif
omple



J.N.N. - Serviços de Avaliação

C.C.M. - 58.017 - (Perícias Judiciais e Extrajudiciais) - (Avaliação de Bens Móveis e Imóveis) **Joaquim Nilton Nascimento**

fls. 47

324
h

Metragem Total referente ao terreno objeto da Matrícula nº. 6948:-

5.850,00 m2- (cinco mil oitocentos e cinquenta metros quadrados)

$$5.850,00 \text{ m2} \times \text{R\$} 45,00 = \text{R\$} 263.250,00-$$

VALOR DO TERRENO:-.....R\$. 263.250,00-

(Duzentos e sessenta e três mil duzentos e cinquenta reais)

Metragem total das construções existentes sobre o terreno objeto da Matrícula nº. 6948:- (segundo dados fornecidos pelo setor de cadastro de imóveis da Prefeitura Municipal de Nova Odessa).

751,35 m2- (setecentos e cinquenta e um metros e trinta e cinco centímetros quadrados)

Valor por m2 da construção:-.....R\$. 600,00 – (seiscentos reais)

$$751,35 \text{ m2 de construção} \times \text{R\$} 600,00 = \text{R\$} 450.810,00-$$

VALOR DA CONSTRUÇÃO:-.....R\$. 450.810,00-

(Quatrocentos e cinquenta mil oitocentos e dez reais)

RESUMO

$$\text{R\$} 263.250,00 \text{ do terreno} + \text{R\$} 450.810,00 \text{ da construção} \equiv \text{R\$} 714.060,00-$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:-.....R\$. 714.060,00-

(setecentos e quatorze mil e sessenta reais)

Em números redondos.....,

VALOR DE MERCADO ATUAL DO REFERIDO IMÓVEL:-.....R\$. 714.000,00

(setecentos e quatorze mil reais)

-Fone:- (19) 9.9218.2628 – E-Mail:- jn_nas@yahoo.com.br. –Americana/SP-

L4
cedeu à
301
os que se
a, porém,
ionada ai
dir a gui
ie verif
omple

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIA APARECIDA BUENO RIVABEM, liberado nos autos em 30/05/2017 às 15:14. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000350-60.2017.8.26.0394 e código 274FE65.



J.N.N. - Serviços de Avaliação

C.C.M. - 58.017 - (Perícias Judiciais e Extrajudiciais) - (Avaliação de Bens Móveis e Imóveis) **Joaquim Nilton Nascimento**

fls. 48

325

(7-) - ENCERRAMENTO:

Nada mais a ser considerado, subscrevo-me, encerrando o presente LAUDO, para que surta os efeitos jurídicos e legais.

JOAQUIM NILTON NASCIMENTO

Perito avaliador judicial
CCM:- 58.017

liberado nos autos em 30/05/2017 às 15:14.
SILVIA APARECIDA BUENO RIVABEM, informe o processo 1000350-60.2017.8.26.0394 e código 274FE85.

4

cedeu à

101

is que se e
, porém,
onada air
lir a guia
e verific
implem

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIA APARECIDA BUENO RIVABEM, liberado nos autos em 30/05/2017 às 15:14.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000350-60.2017.8.26.0394 e código 274FE85.