

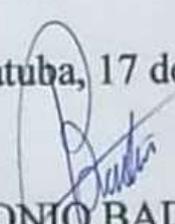
EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE INDAIATUBA - ESTADO DE SÃO PAULO.

ANTONIO BADIN, perito avaliador nomeado nos autos de Ação Execução Cível - processo número 0007812-48.2011.8.26.0248 (número de ordem 1560/2011), onde figura como autora **Itucash Fomento Mercantil Ltda** e requeridos **Wimesn Industria e Comércio de Materiais Elétricos e Galvanoplastia Ltda ME** e outros, que tramita perante esse E. Juízo e Cartório do Primeiro Ofício de Justiça Cível, em cumprimento ao respeitável despacho de fls. 276, datado de 27 de novembro de 2017, vêm mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após os estudos, diligências e outros levantamentos, apresentar os resultados de sua vistoria, consubstanciado no anexo **LAUDO DE AVALIAÇÃO**.

Termos em que,

P. Juntada do laudo.

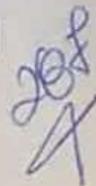
Indaiatuba, 17 de janeiro de 2018.


ANTONIO BADIN
Perito Designado.

206
7

L A U D O

B



Sumário

Introdução – fls. 04/05

Desenvolvimento – fls. 04/05

Cadastro Imobiliário – fls. 06

Descrição – fls. 05, 06

Benfeitorias – fls. 05, 06 e 07

Estado de Conservação – fls. 08

Conclusão – fls. 10

Encerramento 11



INTRODUÇÃO

Trata-se de Ação Execução Cível - processo número 0007812-48.2011.8.26.0248 (número de ordem 1560/2011), onde figura como autora **Itucash Fomento Mercantil Ltda** e requeridos **Wimesn Industria e Comércio de Materiais Elétricos e Galvanoplastia Ltda ME** e outros.

OBJETIVO

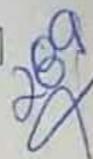
Visa determinar o valor de mercado do imóvel descrito nos autos do processo.

Pelo respeitável despacho de fls. 276, datado de 27 de novembro de 2017, foi determinada a prova pericial acima mencionada, com a atualização de valores, sendo ela a seguinte.

DESENVOLVIMENTO

PRELIMINARMENTE

Inicialmente, é de ficar consignado que este Perito avaliador fora nomeado pelo Juízo em face de ter cumprido com às determinações constantes de Provimento emanado pelo Egrégio Conselho Superior da Magistratura, estando sua habilitação, onde lá constam seus dados pessoais, certidões, etc., devidamente arquivada em cartório. Declara, outrossim, sob as penas da Lei, que não tem vínculo de parentesco sanguíneo, por afinidade ou civil por linha ascendente, descendente ou colateral, até o quarto grau, com os MM. Juízes de Direito das Varas desta cidade e Comarca, ou qualquer outro servidor dessa unidade judiciária, declarando, ainda, que não se opõe à vista de seu prontuário pelas partes, respectivos patronos e demais interessados. Informa estar regularmente cadastrado no Portal TJ/SP.



DOS TRABALHOS E VISTORIA

A pesquisa e apuração da perícia contidos no presente laudo, obedeceram ao critério de comparação e verificação *in loco*, método esse usual em pesquisas dessa natureza.

DOS TRABALHOS INICIAIS RELATIVA A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.

DA DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL - MATRÍCULA NÚMERO 25.730 DO CRI DE INDAIATUBA.

Um lote de terras sob o número 22 da quadra 13, situado no loteamento denominado Recreio Campestre Jóia, nesta cidade e Comarca de Indaiatuba, com a área de 1.000 metros quadrados, medindo 20,00 metros de frente para a Rua Crisólita, igual medida nos fundos, onde divide com o lote número 10; por 50,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, dividindo de um lado com o lote número 21 e de outro com o lote número 23.

Deve ficar consignado que a área do terreno, mencionada no presente laudo de avaliação, foi obtida através da cópia da matrícula juntada nos autos do processo, não tendo sido efetuadas as medições "in loco".

CADASTRO IMOBILIÁRIO

O imóvel avaliado, encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Indaiatuba, sob o número 5004.4160.0-3.



290
K

BENFEITORIAS

Sob referido lote de terras encontra-se edificado um prédio industrial situado na Rua Crisólita, número 160, Bairro denominado Recreio Campestre Jóia, nesta cidade e Comarca de Indaiatuba, sendo constituído por:

Parte térrea é composto por salão de exposição de mercadorias com duas divisões, escritório, sala de reuniões, oficina, sala de vendas de mercadorias, sala de máquinas, sala de pintura, sala de secagem de peças, sala de montagem de peças, sala de depósito de mercadorias, sala de produção, depósito de gás, pequena cozinha, banheiros e abrigo para veículos sem cobertura.

Parte superior é composto por escada para acesso ao andar superior, um cômodo atualmente utilizado como dormitório e banheiro.

Toda edificação é erigida em estrutura de colunas de concreto armado, fechado por paredes de alvenaria. Parte com lajes de concreto, parte somente no telhado e parte com madeiramento, faltando acabamento. É construído com blocos de concreto e tijolos baiano. É coberto com telhas tipo canaletão e brasilit, apoiadas em estrutura de madeiramento. Louças de padrão comercial. Instalações hidráulicas e elétricas também em padrão comercial. Esquadrias de ferro e madeira.

A área total edificada é de 557,74 metros quadrados, conforme dados obtidos na matrícula do imóvel e no cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Indaiatuba.

D

291
P

OBSERVAÇÃO

A área de construção mencionada no presente laudo de avaliação, foi obtida diretamente junto a matrícula do imóvel e no Cadastro da Municipalidade de Indaiatuba, não tendo sido efetuadas medições "in loco".

ESTADO DE CONSERVAÇÃO E TOPOGRAFIA DO IMÓVEL AVALIADO.

O terreno ostenta topografia plana, seca e firme. Na vistoria atual, o signatário constatou que o imóvel necessita de reparos e parte da edificação necessita de reforma.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliado, encontra-se localizado em bairro predominantemente industrial, denominado Recreio Campestre Jóia - Indaiatuba. Dista aproximadamente 5000 metros do centro da cidade, sendo que a região apresenta acesso através da SP 75, Avenida Francisco de Paula Leite, Rua dos Indaiás, Rua Juscelino K. de Oliveira e Rua Crisólita.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Referido imóvel é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, rede de esgoto e água encanada, guias e sarjeta, rede de energia elétrica e cabos telefônicos.

DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL E DEMAIS CONSIDERAÇÕES.

B

Como primeiro passo na investigação do valor de mercado do imóvel comercial, foram realizadas extensas pesquisas na região visando à obtenção do valor de mercado.

De modo geral e especificamente na zona econômica na qual se localiza o imóvel em questão, sendo considerados os elementos comparáveis com características de imóvel assemelhado, bem como as operações realizadas, permitem ajustar os elementos selecionados, procedendo-se a homogeneização em relação àquela paradigma.

Nestes termos, efetuando pesquisa de valores, consultando corretores de imóveis e imobiliárias credenciadas na cidade, levantando preços médios, o perito signatário do presente laudo, efetuou pesquisa de valores, essa em relação ao valor de mercado do imóvel e construção em questão. Foi levado em consideração as características próprias de cada imóvel. Com isso, obteve valores médios que, somadas as imperfeições que assim se apresenta, a localização, ocupação, destinação e melhoramentos públicos existentes, seus atributos foram considerados como um todo para efeito da presente avaliação do valor de mercado praticado na cidade, quer por oferta, quer por procura. Observou-se também a área do terreno, fator ocupação, localização e padrão construtivo das benfeitorias.

Para tanto, especificamente foram consultadas as imobiliárias instaladas na cidade e de grande credibilidade. Além dessas consultas, também foram verificados os cadernos imobiliários da cidade de Indaiatuba, com pesquisa de preços praticados no mercado local, também com constatação de imóveis e terrenos a vendas nas proximidades.

a) Valor de mercado apurado para o metro quadrado da área do terreno com 1.000 m² é de R\$350,00 (trezentos e cinquenta mil reais), perfazendo um total de R\$350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais).

293
X

e) Valor de mercado apurado para o metro quadrado da área edificada com 557,74 m² é de R\$500,00 (quinhentos reais), perfazendo um total de R\$278.870,00 (duzentos e setenta e oito mil, oitocentos e setenta reais).

Feitas essas considerações, e com os devidos cálculos elaborados, propõe o perito como valor total de mercado para as benfeitorias edificadas e relacionadas, **o importe total de R\$628.870,00 (seiscentos e vinte e oito mil, oitocentos e setenta reais)**, considerando que, esse valor de mercado, foi obtido primeiro, pela pesquisa de preços praticados no mercado imobiliário da cidade, sendo efetuadas as consultas e diligências necessárias, sendo que, também, foi levado em consideração, para o valor final atribuído, a localização do imóvel e seus atributos, todos considerados no presente laudo de avaliação.

Também, o valor de mercado proposto para o imóvel foi definido como valor praticado no mercado imobiliário da cidade, valor esse que o bem poderá alcançar quando colocado à venda em prazo razoável, com o vendedor desejando, mas não estado obrigado a vendê-lo e o comprador adquirindo-os com o inteiro conhecimento de todos os usos e finalidades para os quais serão adaptados e poderão ser utilizados sem, contudo, estarem compelidos à compra.

VISTORIA

Quanto a vistoria do imóvel, para a proposta do valor final foi considerada também as características da região, do terreno e das edificações com suas benfeitorias, com detalhamento descritivo.

A vistoria e trabalho de avaliação foi realizada na data de 09 de janeiro de 2018, às 15:00 horas.

R

294
7

Deve ficar consignado que, não foi realizada qualquer análise a respeito de títulos de propriedade, litígios ou alienações contra o imóvel avaliado. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de qualquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que as medidas do terreno, bem como das benfeitorias relacionadas, sejam as vigentes e que se encontram devidamente corretas. O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, ainda que fornecidos pelo interessado, excluídas às necessárias para o exercício das funções de avaliação.

Encerramento

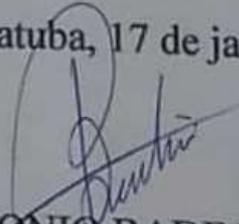
Nada mais havendo a considerar, encerro o presente laudo, que foi redigido e impresso, com onze (11) laudas, impressas somente no anverso, ao final por mim assinado.

Termos em que,

P.

Juntada aos autos.

Indaiatuba, 17 de janeiro de 2018.


ANTONIO BADIN
Creci n. 57.725.