

PODER JUDICIÁRIO

banespa

18 11 66

1 97

vinto

ESTADO DE SÃO PAULO

Cantidao nº 8968/08
Cartório de Registro de Imóveis
e Ativos de Itaituba - SP

PROCESSO Nº 814/197

AUTO DE Recolhimento das Coisas da Família de Eleonora do Estado de São Paulo para o Juiz de Direito de 3ª Vila Yara, Cível e Quartelão de M Auto do Atto Extincao Hipotecaria 3 Officio das Coisas de Bra Bradesco SA

em nove contra Brançonia da Gran Dunungio o de após das formalidades legais procedidos a Realiza ção de alguns dos de seguintes: Letra 1 2 3 4 feitos de quando for o atendimento de recurso do Pau lonez Steti sa SA que se encontra em re gistro em 20 de 20 de 19 97 e 20 de 20 de 19 97 todos do Cartão Imobiliário de Itaituba

Feita a presta a procedimentos e entrega as foras da Lei do u grago Dunungio o de qualidade de feito de postar o que recebeu e de tudo bem os como das responsabilidades legais, que nos de clarar o caso em seu próprio nome, o presente auto que depois de lido e achado conforme vai devidamente assinado em Campinas em 19 de Agosto de 19 97

VERVAL DE JUSTIA
OFICIAL COMPLETO
GUSTAVO



ENCARREGADO
E ADJUNTO
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E ATIVOS DE ITAITUBA - SP

em 20/05/93, e que fôr arquivada nestas Notas, em
pasta sob nº 02, sob nº ordem 041; 40) "BRADESCO TURISMO
S/A ADMINISTRADORA E SERVIÇOS", com sede na Cidade de Deus, Vila
Yara, nesta cidade, inscrita no CRC/MF sob nº 60.983.068/0001-27,
sob nº seu estatuto vigente, aprovado pela A.G.E. realizada em
20/09/92, representada na forma do art. 5º, do referido
estatuto, por seus Diretores: "DURVAL SILVERIO", brasileiro
casado, bancário, portador do RG, nº 1.552.009 SSP/SP, inscrito
no CPF/MF sob nº 004.637.798-00; e, "EDSON BORGES", brasileiro,
casado, bancário, portador do RG, nº 2.637.938 SSP/SP, inscrito
no CPF/MF sob nº 022.653.117-15, ambos com endereço comercial na
Cidade de Deus, nesta cidade, acima qualificados. Inscrição de
Registro Extraordinária e Ordinária, inscrita no CAC/ME sob nº
307.537.768-00; e, "EDSON BORGES", brasileiro, casado, bancário,
portador do RG, nº 2.637.938 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº
022.653.117-15, ambos com endereço comercial na Cidade de Deus,
neste cidade, eleito pela Reunião de Mesa Redonda, realizada em
12/04/93, com o mesmo registro acima mencionado, e que cujos as
cópias ficam arquivadas nestas notas, em pasta pendente de no
S/A, com sede administrativa na Cidade de Deus, Vila Yara, nesta
cidade, inscrita no CRC/MF sob nº 51.940.595/0001-27, com seu
estatuto vigente, aprovado pela A.G.E. realizada em 12/11/92,
registrada na JUCESP, sob nº 59.389/93-0, em 17/04/93,
representada na forma do artigo 11º, parágrafo único, do referido
estatuto, por seus Diretores: "ANTONIO LOPES CRISTOVÃO",
brasileiro, casado, securitário, portador do RG, nº 7.529.024
SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 026.368.038-15; e, "LUIZ CARLOS
TRABUCCO CAPPI", brasileiro, casado, bancário, portador do RG, nº
3.234.722 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 250.519.028-68, ambos
com endereço comercial na Cidade de Deus, nesta cidade, eleitos
pela reunião Extraordinária do Conselho de Administração,
realizada em 20/03/92, registrada na JUCESP sob nº 59.389/93-0,
em 19/04/92, e que fica arquivada nestas Notas, em pasta própria
de nº 002, sob nº de ordem 041; 70) "BRADESCO LEASING S/A
APRENDIMENTO MERCANTIL", com sede administrativa na Cidade de
Deus, Vila Yara, nesta cidade, inscrita no CRC/MF sob nº
57.837.821/0001-11, com seu Estatuto vigente, aprovado pela
A.G.E., realizada em 27/03/92, registrada na JUCESP sob nº
59.389/93-0, em 25/06/92, representada na forma do artigo 7º, do
estatuto, por seus Diretores, "DURVAL SILVERIO", brasileiro,
casado, bancário, portador do RG, nº 1.552.009 SSP/SP, inscrito
no CPF/MF sob nº 004.637.798-00; e, "EDSON BORGES", brasileiro,
casado, bancário, portador do RG, nº 2.637.938 SSP/SP, inscrito
no CPF/MF sob nº 022.653.117-15, ambos com endereço comercial na

EDMUR GHIROTTI PENNA
CREASP 129288/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENGENHARIA LEGAL

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 OBJETIVO

A presente perícia tem por escopo a avaliação de imóvel pelo seu VALOR REAL DE MERCADO, conforme Auto de Penhora e Depósito, fls 09 dos autos. Os dados considerados são contemporâneos à data deste laudo. Tudo conforme NBR 5676 - Avaliação de Imóveis Urbanos - ABNT, Provimento 02/86 - Edificações - Valores de Venda - M.M. Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital e Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

1.2 CARACTERIZAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

LOTES: 1, 2, 3, e 4, todos da quadra "5", no Loteamento Recanto dos Pássaros, Itatiba/SP, que se encontram caracterizados nas matrículas nº 20688, 20689, 20690 e 20691, - Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba.

2. VISTORIA - JUNHO/2002



ENTRADA PELA RUA VITÓRIO PICOLI (LOTE 01, QUADRA 05) - RECANTO DOS PÁSSAROS - ITATIBA/SP

banespa

R\$ 11,66

Ano 97

prete

registro CG N.º 818

EDMUR GHIROTTI PENNA
CREA/SP 125288/D

LOTE 1:
LOTE 2:
LOTE 3:
LOTE 4:

ÁREA TERRENO = 2.196,12 m²
ÁREA TERRENO = 2.228,55 m²
ÁREA TERRENO = 3.086,00 m²
ÁREA TERRENO = 3.232,00 m²
ÁREA TOTAL = 10.742,67

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENGENHARIA LEGAL

Testada = 37,50 m
Testada = 29,00 m
Testada = 43,00 m
Testada = 29,00 m

OBS: LOTE 01 COM ÁREA CONSTRUÍDA CADASTRADA = 494,14 m²

RESIDÊNCIA PRINCIPAL E EDÍCULA COM PADRÃO CONSTRUTIVO MÉDIO E SIMILARES A RESIDÊNCIAS MÉDIAS INFERIORES/MODESTAS - IDADE APARENTE = 14 ANOS - ESTADO DAS CONSTRUÇÕES - REPAROS IMPORTANTES (INFILTRAÇÕES TERRAÇO, AFUNDAMENTO DE PISO, ALGUMAS TRINCAS/RACHADURAS, PINTURA GERAL, ETC).

3. PESQUISA DE VALORES

A pesquisa se desenvolveu para a fixação do valor do bem imóvel, por se tratar de avaliação de PRECISÃO NORMAL, muito embora se trate de simples avaliação de imóvel para fim de praxeamento e não de perícia técnica. Consigna-se o VALOR REAL DE MERCADO¹ para o imóvel em questão. Note-se que há uma diferença entre este valor, obrigatório em laudo, e o PREÇO DE MERCADO². De acordo com ANEXO - PROCEDIMENTOS DE CÁLCULO:

$$V_{\text{imóvel}} = R\$ 220.000,00$$

3.1 VALOR DE LIQUIDEZ

O mercado no varejo constitui-se, de per si, em um segmento de muito baixa mobilidade quando comparado com os demais do mercado de capitais, apresenta-se com número significativo de operações efetivas, de compra - venda, em queda ou estacionado, caracterizando a aguda crise de recessão e iliquidez.

Um redutor, aplicado ao valor real de mercado, é o fator de liquidez imediata, que fornece o preço de mercado ou valor de liquidez. Evidentemente, os bens a serem arrematados em leilão judicial não podem ter lance mínimo, de abertura, igual ou superior ao valor de mercado. Se assim for, a compra pode ser feita diretamente no mercado local, com a opção de variedade de oferta e forma de pagamento/facilidades.

¹ Expressão monetária teórico e mais provável de um bem, à data de referência, numa situação em que as partes, conscientemente conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação, no mercado vigente naquela data. É o valor pelo qual se realiza uma compra - venda entre as partes desejosas, mas não obrigadas à transação; ambas perfeitamente conhecedoras da mercadoria e do mercado e admitindo prazo razoável para se encontrarem.

² O montante realmente pago ou a ser pago pela propriedade numa transação particular. Trata-se de um fato histórico ou concretizado, enquanto que o valor de mercado é e permanece uma avaliação até ser comprado. Não envolve adoção de conduta prudente pelas partes, de ausência de estímulos indevidos ou de qualquer outra condição básica relacionada com o conceito de valor de mercado. Num dado momento de tempo, o preço de mercado expressa a quantia pela qual a propriedade poderia ser vendida e não significa o que realmente vale.

banespa

R\$ 11,66

Ano 97

rente

Instrumento L.O. H. 618

EDMUR GHIROTTI PENNA
CREA/SP 129288/D

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENGENHARIA LEGAL

Resultado: designação de novo leilão, em conformidade com os artigos do CPC aplicáveis. O fato da metodologia e das normas avaliatórias brasileiras estarem filiadas à corrente univalente (único valor é o real de mercado) não impede que o avaliador considere a essa solicitação circunstancial. Assim, em função de uma solução conciliatória, específica para avaliações para arremate e/ou leilão judicial, temos o seguinte.

A) A DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO É OBRIGATORIA - ORIENTAÇÃO AOS INTERESSADOS;
B) QUANDO FINALIDADE DA AVALIAÇÃO EXIGIR CÁLCULO DE OUTRO VALOR QUE NÃO O DE MERCADO, O AVALIADOR DEVE EXPLICITAR A SUA CONCEITUAÇÃO, INDICANDO A CORRELAÇÃO EXISTENTE ENTRE OS VALORES OBTIDOS;
C) SEMPRE QUE POSSÍVEL A DETERMINAÇÃO DO PREÇO DE MERCADO OU VALOR DE LIQUIDEZ.

TERRENO - PREÇO DE MERCADO OU VALOR DE LIQUIDEZ (VL₁) DESCONSIDERA PERCENTUAL DE 6% - REFERENTE À COMISSÃO DA CORRETAGEM E EVENTUAL FACILIDADE P/ PAGAMENTO À VISTA OU EM PARCELAS FIXAS REDUTOR = 0,94

CONSTRUÇÕES - PREÇO DE MERCADO OU VALOR DE LIQUIDEZ (VL₂) DESCARTA BDI - BENEFÍCIO DE DESPESAS INDIRETAS OU LUCRO DE 25% DO CONSTRUTOR, EMBUTIDO NO CÁLCULO DO H82N - SINDUSCON. REDUTOR = 0,75

VALOR DE LIQUIDEZ - PREÇO DE MERCADO = R\$ 185.000,00

4. CONCLUSÕES

Devidamente embasada pelo presente laudo, pelo que se transcorreu, esta perícia conclui que, em números redondos, válido para Maio de 2.002, o VALOR REAL DE MERCADO, para o bem penhorado (chácara com 04 lotes), importa em R\$ 220.000,00 (DUZENTOS E VINTE MIL REAIS). O correspondente VALOR DE LIQUIDEZ ou PREÇO DE MERCADO importa em R\$ 185.000,00 (CENTO E OITENTA E CINCO MIL REAIS)

OBS: CONSTA DÉBITO IPTU = R\$ 6.990,24 - ATÉ JUL/02 - CONFORME ANEXO

5. ENCERRAMENTO

Diante do exposto, encerra-se o presente laudo, composto por ONZE (11) folhas impressas, inclusive ANEXO, rubricadas e chanceladas no anverso, exceto esta, que vai datada e assinada por quem de direito. É parte integrante deste laudo ANEXO - PROCEDIMENTOS DE CÁLCULO E EXTRATO DÉBITO IPTU

Itatiba, 11 de Julho de 2.002.

Eng.º Edmur Ghirotto Penna
CREA/SP 129.288/D

banespa

R\$ 11,66

Ano 97

renta

Instrumento CC N.º 886