

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

330
P

335
P

PROCESSO:

**DESPEJO POR FALTA DE
PAGAMENTO/EXECUÇÃO.**

NUMERO:

0009594-05.2010.8.26.0320.

REQTE:

**ROSANGELA APARECIDA
MARIANO DE SOUZA.**

REQDOS:

**AERCIO PAULO DE ARAUJO &
OUTRA.**

INTRODUÇÃO:

signatário por despacho judicial.

Às fls. encontra-se a nomeação do

da avaliação.

Às fls. encontra-se a descrição do objeto

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

532/12 535/12

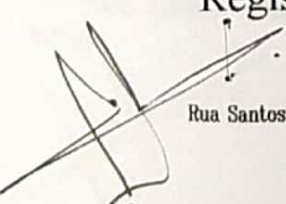
JOSÉ IZIDRO ZAROS

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

DO OBJETO.

relacionado a reavaliação/atualização de imóvel urbano com as seguintes características e descrições:

“ Lote de terreno sob nº-08, da quadra D, do loteamento Jardim Boa Esperança, nesta cidade, Comarca e Segunda Circunscrição, com área de 250,00 metros quadrados, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Flaviano Elisbom nº-110 (antiga rua cinco); dez metros nos fundos, confrontando com o lote 15; por 25,00 metros de ambos os lados, da frente aos fundos, confrontando de um lado com lote 9 e de outro com o lote 7, no qual fora edificado um imóvel residencial com frente para a rua Flaviano Elisbom nº-110, Regularização de Edícula: quarto, sala, hall, W.C., cozinha, área de serviço com área de 64,50m²; Aumento Residencial Principal contendo: abrigo, sala, copa, cozinha, hall, WC, dois quartos, área de serviço com área de 90,67m², totalizando uma área construída de 155,17m²., o qual encontra-se cadastrado junto ao setor competente da municipalidade de Limeira na quadra 2060 unidade 008, conforme anotações constantes às margens da matrícula de nº-13630 do Primeiro Registro de Imóveis e Anexos de Limeira “.



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

332/P 335/P

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

DAS CARACTERÍSTICAS COMPLEMENTARES:

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


Para dar atendimentos às determinações, desloquei-me até o local do imóvel ocasião em que fui recepcionado pelo proprietário Sr. Aercio Paulo de Araujo, o qual, após as considerações do Sr. Oficial de Justiça nos autorizou o acesso ao imóvel.

O imóvel é composto de Construção Principal e Edícula.

EDÍCULA: Com aproximadamente 60m² de área construída, sendo acessada por escada, vez que a mesma encontra-se em piso superior (terreno com desnível de 1,0 metros em relação ao piso da edícula constando: WC. Área de serviço, quarto, sala cozinha, construção esta que não oferece condições de habitabilidade como pode ser visualizada nas reproduções fotográficas em anexo (02/13).

IMÓVEL PRINCIPAL: Apresenta uma área construída aproximada de 90,0m² composta de garagem, sala, copa/cozinha, três quartos, WC, hall dispensa e lavanderia, corredores laterais.

O imóvel principal internamente apresenta em bom estado de conservação, com pintura em látex, forro em alvenaria, piso cerâmico em todos os cômodos, portas, janelas e acessórios de cozinha e banheiro todos em regular estado, conforme reproduções fotográficas em anexo.



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

333
P

335
P

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

Como pode ser observado das reproduções fotográficas em anexo, referido imóvel, em sua área externa encontra-se em desnível aproximado de 2 metros em relação a edícula, não recebendo manutenção há anos, com umidade generalizada em todo seu envolto, inclusive na garagem, encontrando-se as paredes externa em reboco natural, com exceção da parede fronteira que é dotada de revestimento de tijolo à vista.

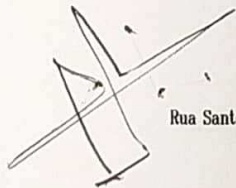
Em relação aos quartos, em respeito a privacidade, não possível sua visualização, tendo em vista que no momento da visita ao local, pelo horário e pelo tempo, encontrarem seus ocupantes acamados.

O imóvel, objeto, não sofreu qualquer alteração em sua estrutura, quer seja a ampliação, ou reforma, observando-se apenas e tão somente a continuidade na deterioração de suas condições em especial ao alto grau de umidade

DA DETERMINAÇÃO DO VALOR.

Para determinação da atualização do valor de mercado, tenho a levar as seguintes considerações:

- 1 - A avaliação apresentada na oportunidade data de março de 2016, sendo aplicado o valor de mercado ali apontado, sendo que neste período (2016) com índice de aquecimento do mercado imobiliário que se estendeu até meados de 2017.
- 2 - A partir de fins de 2017 o mercado sofreu séria retração de compra e venda, ensejando inclusive deflação no mercadológica recuo este conforme fonte de pesquisa especializada (FIPEZAP).



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

334
335
335
335

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

3 - Assim, levando-se em consideração o período de fins de 2015 até meados de 2017 apura-se uma valorização média de 10,00% que não se deve ser desconsiderado na presente reavaliação requerida e determinada por esse MM.Juizo.

Assim, levando-se em consideração as mesmas características, da ausência de ampliação e considerável avanço de elementos depreciadores constatados no imóvel, atribuo sob minha ótica o valor de R\$- por arbitramento o valor de R\$-297.000,00-(Duzentos e noventa e sete mil Reais) compreendido as edificações existentes (prédio principal e edícula e terreno).

Limeira, 15 de fevereiro de 2019.

~~José Izidro Zaros - Aux. Jud.
Creci - 47.877~~

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