

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO(A)
DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRESIDENTE EPITÁCIO - SP.

PROCESSO Nº 1005597-52.2017.26.0481
Nº DE ORDEM 2017/005171

CASSIO ZANATTA DE MELLO, perito judicial,
nomeado nos autos da Ação Carta Precatória Cível-Atos Executórios processo em
epígrafe, movida por Jose Carlos Manoel contra Paulo Jose Paulo Vicente e outro,
em trâmite perante este Juízo, vem mui respeitosamente à presença de Vossa
Excelência, apresentar:

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

1 - INTRODUÇÃO

OBJETIVO: De ordem da MM. Juíz de Direito da 1ª Vara da Comarca de
Presidente Epitácio, o presente laudo tem como objetivo determinar o valor de
mercado para os bens indicado nos autos em epígrafe.

FINALIDADE: Avaliação de bens.

CASSIO ZANATTA DE MELLO - Engenheiro Civil - CREA 0685040679-SP -
Fone 981085451, Rua Miguel Coutinho, 11-06, centro, CEP 19470-000 - Presidente Epitácio - SP.

638

fl. 23

WP-SE 19700311014
18/08/2018 às 08:52, sob o número
1005597-62.2017.8.26.0481 e código 2886718

AÇÃO: Trata-se de uma Ação de Carta Precatória Cível-Atos Executórios em trâmite na 1ª Vara Judicial Cível da Comarca de Presidente Epitácio.

PARTES: Jose Carlos Manoel (requerente) e Paulo Jose Paulo Vicente e outro (requerido).

OBJETO DO PROCESSO: Atribuição de valores para os bens indicados nos autos, ou seja:

- Um terreno contendo uma casa residencial localizada no município de Presidente Epitácio, situado na Rua São Paulo nº 3-30.

2- CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

2.1 – LOCALIZAÇÃO:

Descrito no item anterior.

2.2 - ESTRUTURA URBANA:

A região dos imóveis apresenta a seguinte infraestrutura

urbana – Melhoramentos:

- (x) abastecimento de água;
- (x) rede de esgoto;
- (x) energia elétrica;
- () galeria de águas pluviais;
- (x) guias e sarjetas;
- (x) arborização;
- (x) rede telefônica;

2.3 – EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS:

A região onde se encontra o imóvel (urbano), avaliando apresenta os seguintes equipamentos comunitários:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CASSIO ZANATTA DE MELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/08/2018 às 08:52, sob o número WP-SE 19700311014 e código 2886718. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005597-62.2017.8.26.0481 e código 2886718.

639
fls. 24

- (x) transporte coletivo
- (x) coleta de lixo
- (x) saúde
- (x) ensino e cultura
- (x) segurança pública
- (x) rede bancária
- (x) correio
- (x) igreja
- (x) lazer
- (x) hotéis
- (x) comércio

2.4 – ASPECTOS FÍSICOS

A região do imóvel urbano avaliando apresenta topografia plana. O solo apresenta média e composição arenosa. O clima é o tropical típico, com período quente e úmido (verão) e frio e seco (inverno).

2.5 – USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

A região apresenta ocupação residencial. Podemos considerar a taxa de ocupação da região como alta.

3. – BENS A AVALIAR

3.1 – LOCALIZAÇÃO (MATRICULA Nº 17.524)

Endereço: Imóvel da Rua São Paulo nº 3-30
Município: Presidente Epitácio – SP

3.2 – CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

3.2.1 – DIMENSÃO

- a) Área: 451,23 m².
- Frente: 10,45 metros para a Rua São Paulo.
- Fundos: 10,45 metros.

CASSIO ZANATTA DE MELLO _ Engenheiro Civil _ CREA 0685040679-SP -
Fone 981085451, Rua Miguel Coutinho, 11-06, centro, CEP 19470-000_ Presidente Epitácio -SP.

WPSE 18700311014
sob o número
18/09/2018 às 08:52,
protocolado em
São Paulo, protocolo
do Estado de São Paulo,
8.26.0481 e código 288671B.
1005597-62.2017.8.26.0481 e código 288671B.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CASSIO ZANATTA DE MELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2018 às 08:52, sob o número WPSE 18700311014 e código 288671B. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005597-62.2017.8.26.0481 e código 288671B.

Lateral direita de quem olha o terreno: 43,80 metros.
Lateral esquerda de quem olha o terreno: 43,60 metros.

3.2.2 – ASPÉCTOS FÍSICOS

Topografia: plana
Forma: retangular
Acesso: direto
Superfície: seca

4 – CARACTERIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS

BENFEITORIA 1: CASA DE ALVENARIA (Rua São Paulo nº 3-30)

Descrição: Casa de alvenaria, revestimento e pintura, coberta com telhas de barro tipo plan, laje, piso cerâmico, pé direito 2,80 metros, contendo quartos, sala, cozinha, banheiros e áreas.

Área total de 140,21 metros quadrados, em bom estado de conservação (vistoria "in loco").

Dos 140,21 metros quadrados edificados consta, 127,05 metros quadrados locado no imóvel nº 3-30 matrícula nº 17.524 e 13,16 metros quadrados parte da casa está encravada no vizinho lado esquerdo de quem olha o terreno.

5 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Os imóveis urbano avaliando é de uso residencial, localizado numa região residencial, e comercial no município de Presidente Epitácio – SP.

6 – AVALIAÇÃO

6.1 – NORMAS TÉCNICAS

CASSIO ZANATTA DE MELLO, Engenheiro Civil, CREA 0685040679-SP –
Fone 981085451, Rua Miguel Coutinho, 11-06, centro, CEP 19470-000, Presidente Epitácio – SP.

641
fls. 28

Foram seguidos os ditames preconizados pelas seguintes normas técnicas:

- NBR 14.653-1/01 – Avaliação de bens, parte 1: Procedimentos gerais da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).
- NBR 14.653-2/04 – Avaliação de bens, parte 2: Imóveis urbanos da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).
- Norma para avaliação de imóveis urbano do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Divisão São Paulo).

6.2 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA

A avaliação do imóvel acima mencionado, foi efetuado (nível expedito).

6.3 – VALOR

Para determinar o valor dos bens utilizamos custos advindos das seguintes publicações:

- ✓ Custo Unitário PINI de Edificações Revista Construção Mercado, da Editora Pini;
- ✓ SindusCon SP
- ✓ Orçamentação;
- ✓ Mercado de Presidente Epitácio.

O índice de depreciação foi adotado conforme a seguinte tabela:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO	ÍNDICE
ÓTIMO (100%)	1,00
BOM (80%)	0,80
REGULAR (60%)	0,60
PRECÁRIO (40%)	0,40
MAU (20%)	0,20
PÉSSIMO (00%)	0,00

WPSE 18700311014
sob o número
18/09/2018 às 08:52, protocolado em
São Paulo, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, processo 1005597-52.2017.8.26.0481 e código 288671B.
CASSIO ZANATTA DE MELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Conferência de Documento do, informe o processo 1005597-52.2017.8.26.0481 e código 288671B.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CASSIO ZANATTA DE MELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Conferência de Documento do, informe o processo 1005597-52.2017.8.26.0481 e código 288671B.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005597-52.2017.8.26.0481 e código 288671B.

692
fls. 27

6.4 - VALOR DO IMÓVEL (sem Benfeitoria, casa)

- R\$138.971,60 (Cento e Trinta e Oito Mil Novecentos e Setenta e um reais e Sessenta Centavos).

DATA/REFERENCIA: Setembro/2018.

7 - ENCERRAMENTO

Concluído os trabalhos encerramos o presente laudo, que consta de 12 páginas, processadas, datada e assinada.

Presidente Epitácio, 17 de setembro de 2018.

CÁSSIO ZANATTA DE MELLO
Perito Judicial

692
fls. 27
sob o número WPSE 18/00311014
protocolado em 18/09/2018 às 08:52, sob o número WPSE 18/00311014
e código 288671B.
1005597-52.2017.8.26.0481
CASSIO ZANATTA DE MELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, informado o processo 1005597-52.2017.8.26.0481 e código 288671B.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CASSIO ZANATTA DE MELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, informado o processo 1005597-52.2017.8.26.0481 e código 288671B.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005597-52.2017.8.26.0481 e código 288671B.

643
fls. 28

ANEXO I CROQUI

fls. 28 / 1014
WPSE18700311014

18/08/2018 às 08:52, sob o número WPSE18700311014, sob o número 1005597-52.2017.8.26.0481 e código 2886718. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/08/2018 às 08:52, sob o número WPSE18700311014, sob o número 1005597-52.2017.8.26.0481 e código 2886718.

CASSIO ZANATTA DE MELLO _ Engenheiro Civil _ CREA 0685040679-SP -
Fone 981085451, Rua Miguel Coutinho, 11-06, centro, CEP 19470-000_ Presidente Epitácio -SP.

Este documento é cópia do original. assinado digitalmente por CASSIO ZANATTA DE MELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/08/2018 às 08:52, sob o número WPSE18700311014, sob o número 1005597-52.2017.8.26.0481 e código 2886718. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005597-52.2017.8.26.0481 e código 2886718.

644
fls. 29

WPSE 18700311014



Área total da Casa = 140,21 m²
Área da Casa (Imóvel nº 3-30) = 127,05 m²
Parte da Casa encravada (Imóvel vizinho) = 13,16 m²

■ Área de 13,16 m² da Casa encravada no Imóvel vizinho.

Rua São Paulo

CASSIO ZANATTA DE MELLO _ Engenheiro Civil _ CREA 0685040679-SP -
Fone 981085451, Rua Miguel Coutinho, 11-06, centro, CEP 19470-000_ Presidente Epitácio -SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CASSIO ZANATTA DE MELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2018 às 08:52, sob o número WPSE 18700311014 e código 2896718. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005597-52.2017.8.26.0481 e código 2896718.

sob o número WPSE 18700311074
e código 288871B



Foto 5

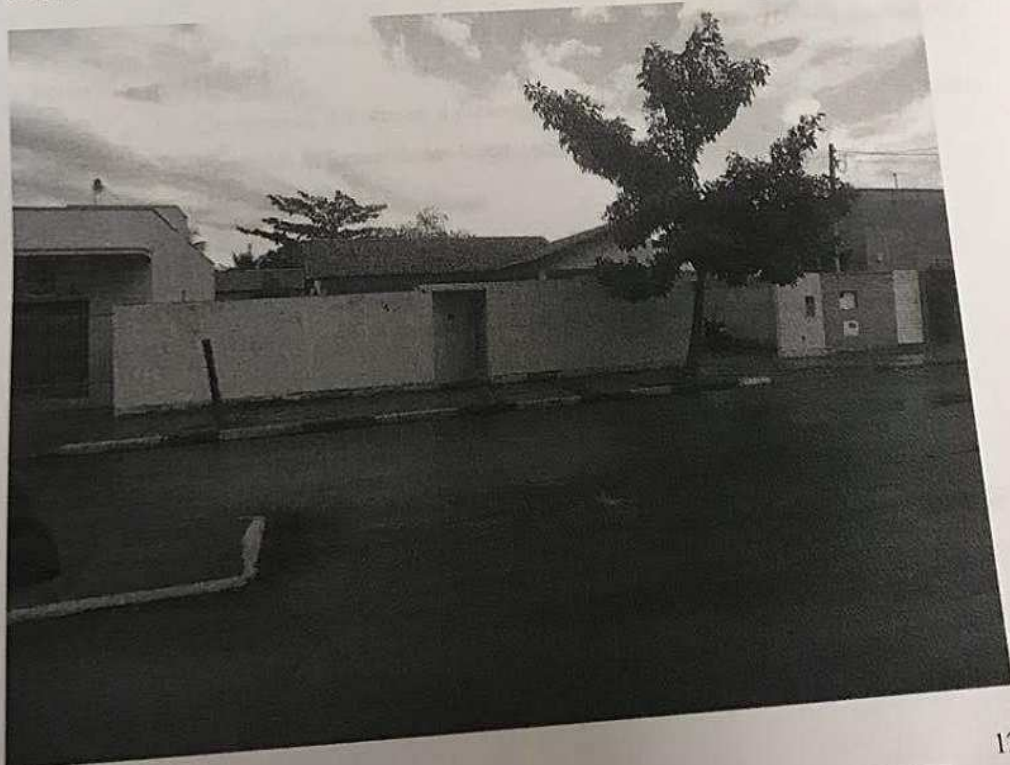


Foto 6

CASSIO ZANATTA DE MELLO _ Engenheiro Civil _ CREA 0685040679-SP -
Fone 981085451, Rua Miguel Coutinho, 11-06, centro, CEP 19470-000_ Presidente Epitácio -SP.

[Handwritten signature]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CASSIO ZANATTA DE MELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2018 às 08:52, sob o número WPSE 18700311074 e código 288871B. Acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005597-52.2017.8.26.0481 e código 288871B para conferir o original.