

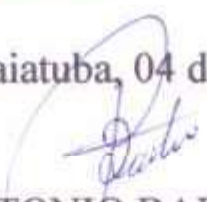
EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL COMARCA DE INDAIATUBA – ESTADO DE SÃO PAULO.

ANTONIO BADIN, perito avaliador nomeado nos autos de Carta Precatória Cível – processo número 1009084-50.2017.8.26.0248, onde figura como autor **Boris George Prodanof**, que tramita perante esse E. Juízo e Cartório do Primeiro Ofício de Justiça Cível, em cumprimento ao respeitável despacho de fls. 27, datado de 30 de outubro de 2017, vêm mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após os estudos, diligências e levantamentos, apresentar o resultado de sua vistoria. **Assim, requer seja determinado e deferido o levantamento dos honorários periciais , conforme guia de depósito judicial de fls. 30.**

Termos em que,

P. Juntada.

Indaiatuba, 04 de dezembro de 2017.


ANTONIO BADIN
Perito Designado.

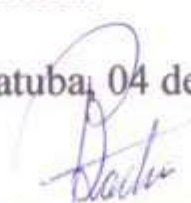
EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL COMARCA DE INDAIATUBA – ESTADO DE SÃO PAULO.

ANTONIO BADIN, perito avaliador nomeado nos autos de Carta Precatória Cível – processo número 1009084-50.2017.8.26.0248, onde figura como autor **Boris George Prodanof**, que tramita perante esse E. Juízo e Cartório do Primeiro Ofício de Justiça Cível, em cumprimento ao respeitável despacho de fls. 27, datado de 30 de outubro de 2017, vêm mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após os estudos, diligências e levantamentos, apresentar o resultado de sua vistoria, consubstanciado no anexo **LAUDO DE AVALIAÇÃO**.

Termos em que,

P. Juntada.

Indaiatuba, 04 de dezembro de 2017.


ANTONIO BADIN
Perito Designado.

L A U D O



Sumário

Introdução – fls.04

Desenvolvimento – fls.04

Vistoria – fls. 09

Descrição – fls. 06

Localização – fls. 07

Cadastro Imobiliário – fls. 06

Conclusão – fls. 09

Encerramento – fls.10

Anexos – fls. 12/13



INTRODUÇÃO

Trata-se Carta Precatória Cível – processo número 1009084-50.2017.8.26.0248, onde figura como autor **Boris George Prodanof**. A Carta Precatória foi expedida nos autos do Processo 10117779-77.2015.8.26.0011/01 – 3ª Vara Cível do Foro Regional XI – Pinheiros – São Paulo.

OBJETIVO

Visa determinar o valor de mercado do imóvel descrito na presente carta precatória, correspondente a metade ideal pertencente ao espólio de Maria Beatriz Iorio.

Pelo respeitável despacho de fls. 27, datado de 30 de outubro de 2017, foi determinada a avaliação do bem constante nos autos, 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 que os dados também se encontram disponíveis no Portal Auxiliares da Justiça do TJSP.



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.

I - DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL

Um lote de terras sob o número 01 da quadra N, do loteamento denominado Colinas do Mosteiro de Itaiaci – Gleba III, no Bairro de Itaiaci, nesta cidade e Comarca de Indaiatuba, com a área de 2.500 metros quadrados, medindo 50,42 metros de frente para a Alameda das Sucupiras; 18,72 metros em curva de esquina; 25,97 metros para a Alameda Sucupiras; 12,68 metros em curva de esquina, 42,64 metros para a Alameda das Muirapinimas; 44,91 de fundos confrontando com o lote número 02”. Matrícula número 7484 do CRI de Indaiatuba,SP.

A descrição do terreno foi obtida diretamente nos autos da carta precatória, não sendo efetuadas medições “*in loco*”.

BENFEITORIAS EDIFICADAS

O lote de terras vistoriado e avaliado não possui benfeitorias edificadas.

CADASTRO IMOBILIÁRIO

O terreno encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Indaiatuba, sob o número 5045.2220.0-6.



TOPOGRAFIA DO TERRENO

AVALIADO

Ao ser avaliado, ficou constatado que o terreno possui pequenos declives, sendo de solo seco e firme.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliado, encontra-se localizado em bairro residencial (chácaras residenciais), denominado Colinas do Mosteiro de Itaiaci – Indaiatuba-SP.

O bairro em questão é caracterizado pela ocupação de residências (chácaras residenciais). Dista do centro da cidade, cerca de 8.000 metros. A região apresenta acesso facilitado através da Avenida Visconde de Indaiatuba, Avenida Cel. Antonio Estanislau do Amaral, Alameda dos Mognos, Alameda Jacarandas e Alameda Sucupiras..

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Referido imóvel é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica (cerca de 500 metros do terreno), rede de energia elétrica e cabos telefônicos.

DA AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

Foi utilizado o método comparativo de dados de mercado, o qual resulta na composição de uma amostra representativa de dados de mercado com características, tanto quanto possível, semelhantes às do imóvel avaliando, usando-se toda a evidência disponível.

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 terreno 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.

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

Com esses dados, os valores a que chegou o perito signatário do presente laudo é o seguinte:

- a) Valor venal constante do terreno com 2.500 metros quadrados é de **RS85.470,00 (oitenta e cinco mil, quatrocentos e setenta reais).**

CONCLUSÃO

Feitas essas considerações, e com os devidos cálculos elaborados, propõe o perito como valor total de mercado relativo ao terreno, o importe de **RS425.000,00 (quatrocentos e vinte e cinco mil reais)**.

De conformidade com o constante dos autos, trata-se de avaliação de metade ideal pertencente ao espólio de Maria Beatriz Iorio. Assim, a avaliação relativa a esse percentual corresponde ao valor de RS212.500,00 (duzentos e doze mil e quinhentos reais).

Esse valor de mercado proposto para o terreno 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-o com o inteiro conhecimento de todos os usos e finalidades para os quais será adaptado e poderá ser utilizado sem, contudo, estar compelido à compra.

VISTORIA

Quanto a vistoria do imóvel, para a proposta do valor final foram consideradas também as características da região e do terreno.

A vistoria e trabalho de avaliação foi realizada na data de 30 de novembro de 2017, às 15:00 horas.

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 em treze (13) laudas, impressas somente no anverso, ao final por mim assinado, seguindo anexas fotografias tiradas do terreno avaliado.

Termos em que,

P.

Juntada aos autos.

Indaiatuba, 04 de dezembro e 2017.


ANTONIO BADIN
Creci n. 57.725.

A N E X O S



A handwritten mark or signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

ANTONIO BADIN – CRECI 57.725 – Avaliações em Geral



**Rua José Arthur Amstalden, n.88, Solar do Itamaracá – Indaiatuba-SP- CEP.13.333.410 – fones – 19 – 3875-5767
– celular 19 – 9778-4123 - E-mail: antoniobadin@hotmail.com**

R

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PRISCILA FAZOLARI DE MORAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/02/2018 às 10:30, sob o número WPIN18700083984. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011779-77.2015.8.26.0011 e código 53D3903.