

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

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CIVEL DA
COMARCA DE LIMEIRA.****PROCESSO: Nº-1008655-66.2014.8.26.0320**

JOSÉ IZIDRO ZAROS, por nomeação no cargo de Auxiliar Judiciário para a função de Perito Avaliador nos presentes Autos de **ORDINARIA DE COBRANÇA** requerida pelo **BANCO DO BRASIL S/A** em face de **ART-SUL LIMEIRA METAIS LTDA EPP & OUTROS**, feito supra, vem, com o devido respeito, à presença de V. Excia., em atenção às determinações de fls., para apresentar o trabalho de avaliação devidamente acompanhado das reproduções fotográficas em anexo.

Requer, mais e finalmente quanto a liberação dos honorários previamente depositados às fls..

Termos em que,

P. Deferimento.

Limeira, 20 de fevereiro de 2020.

José Izidro Zaros – Aux. de Just.

JOSÉ IZIDRO ZAROS

PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS – CRECI/SP N°47877

NBR 14.653 da ABNT – Rec. CRECI 2ª Região e COFECI

AÇÃO: **ORDINARIA DE COBRANÇA.**

PROCESSO: **Nº-1008655-66.2014.8.26.0320**

REQUERENTE: **BANCO DO BRASIL S/A.**

REQUERIDOS: **ART-SUL LIMEIRA METAIS LTDA –
EPP & OUTROS.**

INTRODUÇÃO:

Às fls. encontra-se a nomeação do
signatário por despacho judicial para a avaliação do bem no estado em que se
encontra.

Às fls. encontra-se a descrição do objeto
da avaliação.

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.

Trata-se o presente procedimento relacionado a estimativa de valor de mercado a ser atribuído ao imóvel urbano com as seguintes características e descrições:

“ Lote de terreno sob nº-32, da quadra C, do loteamento denominado Jardim Residencial Alto da Capela, na cidade e comarca de Limeira, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Um, a qual atualmente denomina-se Rua Wilson Vitorio Coletta nº-507, igual medida nos fundos, onde confronta com parte do lote 16 e parte do lote 17; por 25,00 metros de cada lado da frente aos fundos, confrontando de um lado com o lote 31 e do outro lado com o lote 33; perfazendo assim uma área total de 250,00 metros quadrados, no qual encontra-se edificado um prédio comercial dotado de pavimento térreo e piso superior apresentando uma área total edificada de 324,392 metros quadrados, assim distribuídas: térreo 162,19 metros quadrados e piso superior 162,19 metros quadrados, edificação com recuo para estacionamento de veículo e em parte com área definida para ingresso no imóvel tipo grade protetora de pré acesso, conforme anotações constantes às margens da matrícula de nº-38.596 do Segundo Cartório de Registro de Imóveis da cidade e Comarca de Limeira, o qual encontra-se cadastrado junto ao setor competente da municipalidade na quadra 2072 – unidade 042.

JOSÉ IZIDRO ZAROS

PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS – CRECI/SP N°47877

NBR 14.653 da ABNT – Rec. CRECI 2ª Região e COFECI

EDIFICAÇÃO

O imóvel é composto de dois salões sem divisórias em alvenaria, sendo o mesmo explorado comercialmente no ramo de manipulação de bijuterias, dotado de divisórias as quais não fazendo parte integrante da estrutura principal, dispensável, portanto, de suas descrições, sendo que todas as esquadrias são metálicas, observando-se ainda um corredor de acesso na lateral direita de quem de frente olha para o imóvel.

Em sua estrutura em alvenaria constata-se a existência de respectivos WC's em ambos os pavimentos, com escada de acesso distribuída em lances.

Todo o piso recebe revestimento em placas cerâmicas em perfeito estado, bem como as pinturas existentes em látex, sendo que os WC'S encontram-se revestidos até o teto.

DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL.

Referido imóvel encontra-se em sua estrutura em ótimo estado, não se observando trincas ou pontos de umidade.

LOCALIZAÇÃO.

Referido imóvel encontra-se em área urbana de uso misto, parcialmente habitada distante em aproximadamente 3,5 km do centro comercial, local este dotado de todo melhoramento público (rede de água, energia elétrica, esgoto, coleta de lixo, telefonia, transportes, guias, sarjetas e ruas pavimentadas de fácil acesso quanto ao deslocamento ao centro como em relação aos demais bairros, inclusive servido pelo Anel Viário via rápida.

JOSÉ IZIDRO ZAROS

PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS – CRECI/SP N°47877

NBR 14.653 da ABNT – Rec. CRECI 2ª Região e COFECI

DA ATRIBUIÇÃO DE VALOR.

O imóvel, pela localização, suas condições aparentes, pelo tipo da edificação interna e externa aos fins a que se destina, isento de qualquer elemento que venha a depreciar a edificação, no estado em que se encontra, atribuo sob minha ótica o valor estimado em R\$-650.000,00- (Seiscentos e cinquenta mil Reais).

Limeira, 20 de fevereiro de 2020.

José Izidro Zaros

Aux. Judiciário

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



Frente do Imóvel.



Porta de acesso térreo.



Pavimento térreo c/divisórias.



Idem.

Rua Santos Dumont nº 310 – Centro – Cordeirópolis – SP. – E-mail: advzaros@uol.com.br

Fone (19) 3546.1692 CEP 13.490.000

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



Acesso piso superior nos fundos.



Lances de escadas acesso.



Patamar de acesso piso superior



Piso na integralidade e divisórias

Rua Santos Dumont nº 310 – Centro – Cordeirópolis – SP. – E-mail: advzaros@uol.com.br

Fone (19) 3546.1692 CEP 13.490.000

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



Sanitário masculino.



Idem feminino



Sanitários existentes (todos)



Parte salão c/divisórias

Rua Santos Dumont nº 310 – Centro – Cordeirópolis – SP. – E-mail: advzaros@uol.com.br

Fone (19) 3546.1692 CEP 13.490.000

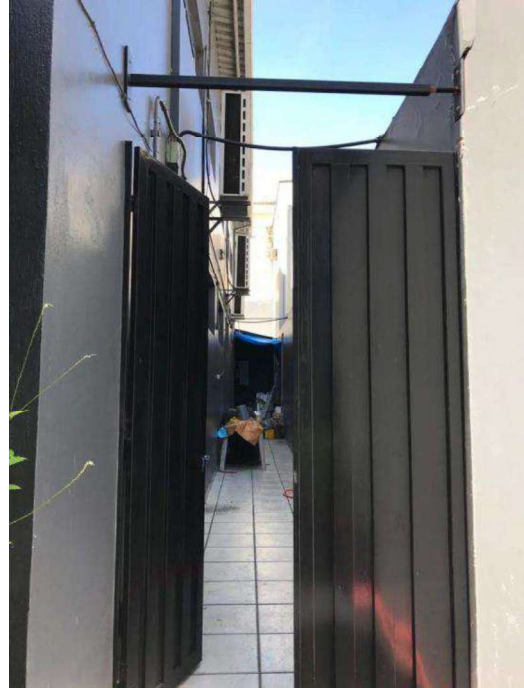
JOSÉ IZIDRO ZAROS

PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS – CRECI/SP Nº47877

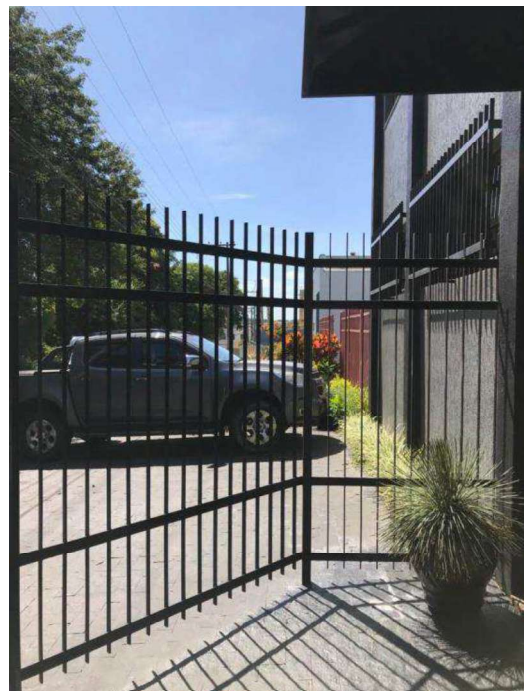
NBR 14.653 da ABNT – Rec. CRECI 2ª Região e COFECI



Acesso lateral aos fundos.



Acesso lateral lado oposto.



Rua Santos Dumont nº 310 – Centro – Cordeirópolis – SP. – E-mail: advzaros@uol.com.br

Fone (19) 3546.1692 CEP 13.490.000

JOSÉ IZIDRO ZAROS

PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS – CRECI/SP N°47877

NBR 14.653 da ABNT – Rec. CRECI 2ª Região e COFECI

Grade de proteção pré recepção

Idem + estacionamento



Cozinha adaptada.

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

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CIVEL
DA COMARCA DE LIMEIRA.****PROCESSO: Nº-1008655-66.2014.8.26.0320**

JOSÉ IZIDRO ZAROS, no exercício das funções de Auxiliar Judiciário relacionado a avaliação de bens nos Autos da **AÇÃO ORDINÁRIA DE COBRANÇA** requerida pelo **BANCO DO BRASIL S/A** contra **ART-SUL LIMEIRA METAIS LTDA EPP & OUTROS**, vem, com o devido respeito, à presença de V. Excia., para requerer seja aditado ao laudo de fls. a presente complementação do valor do terreno, vez que ali somente fez constar o valor da edificação existente, passando a constar a o que abaixo segue:

DA ATRIBUIÇÃO DE VALOR.**DA EDIFICAÇÃO: 324,392m².**

O imóvel, pela localização, suas condições aparentes, pelo tipo da edificação interna e externa aos fins a que se destina, isento de qualquer elemento que venha a depreciar a edificação, no estado em que se encontra, atribuo sob minha ótica o valor estimado em R\$-650.000,00.

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 TERRENO: 250,00m².

Pela localização, pelos agregados (localização, serviços públicos, acesso ao centro da cidade, proximidade do anel viários com deslocamentos rápidos às rodovias estaduais) atribui sob minha ótica o valor estimado em R\$-200.000,00.

Área construída:.....R\$-650.000,00;

Terreno:.....R\$-200.000,00;

Valor total estimado do imóvel:.....R\$-850.000,00;

(OITOCENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)

Limeira, 02 de março de 2020.

José Izidro Zaros – Aux. Jud.