

L A U D O



Sumário

Introdução	fls.04
Desenvolvimento	fls.04
Descrição	fls.06
Vistoria	fls.09
Localização	fls.07
Conclusão	fls.09
Encerramento	fls.10
Anexos	fls. 12/19

INTRODUÇÃO

Ação de Execução Cível – processo número 1000317-91.2015.8.26.0248, onde figura como autor **Itaú Unibanco S/A e requeridos Atlanta Fundação de Metais Ltda e outros.**

OBJETIVO

Pelo respeitável despacho judicial de fls. 329, datado de 08 de novembro de 2018, foi determinada a avaliação do imóvel constante dos autos, conforme a matrícula número 26.066 do CRI de Indaiatuba,

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. Esclarece também que o signatário procedeu seu regular cadastro junto ao Portal do TJP, auxiliares da justiça.

DOS TRABALHOS E VISTORIA

A pesquisa e apuração da perícia contidos no presente laudo, obedeceram ao critério de comparação pela forma indireta, método esse usual em pesquisas dessa natureza.

DA DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL –

Matrícula número 26.066 – Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba.

Um lote de terras sob o número 05 da quadra 12, situado no loteamento denominado Recreio Campestre Jóia, nesta cidade e Comarca de Indaiatuba, medindo 20,00 metros de frente para a Rua Turmalina, igual medida nos fundos, onde divide com o lote número 29, por 50,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, dividindo de um lado com o lote número 04 e de outro com o lote número 06, perfazendo uma área de 1.000 metros quadrados de terreno.

A descrição acima foi obtida diretamente na matrícula do imóvel.

BENFEITORIAS

Um prédio comercial e industrial, situado na Rua Turmalina, número 119, no loteamento denominado Recreio Campestre Jóia, nesta cidade e Comarca de Indaiatuba, contendo as seguintes dependências:

Entrada com dois portões de ferro, revestida a frente em alvenaria, com acesso ao interior em dois corredores laterais. Edificação parte térrea: Galpão de produção, salas e banheiros. Abrigo para veículos sem cobertura.

Edificação denominada parte superior: Escritório, sala de reuniões, sala de diretoria, vestiário, banheiros e cozinha.

Pisos em cerâmicos e placas de concreto liso. Colocação de revestimentos até o teto e em meia barra nas áreas molhadas, esquadrias de ferro. Louças de padrão comercial. Instalações hidráulicas e elétricas em padrão comercial.

Conforme os dados obtidos, a edificação comercial possui 744,72 metros quadrados, não sendo efetuadas medições *in loco*.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Ao ser vistoriado, ficou constatado que a edificação comercial se encontra em regular estado de conservação, necessitando parte de melhorias, demonstram as fotografias anexas.

CADASTRO IMOBILIÁRIO

O imóvel avaliado, encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Indaiatuba, sob o número: 5004.3670.0-8.

A região caracteriza-se pela ocupação comercial e industrial, essas definidas por comércios variados e indústrias.

Dista do centro da cidade cerca de 6.000 metros, com acesso facilitado através Avenida Francisco de Paula Leite, SP 75 Santos Dumont, Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, Rua Roque Medaldo Frias, Rua Valdir Roberto de Camargo, Avenida Santoro Mirone e Rua Turmalina.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Referido imóvel é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, guias e sarjeta, rede de energia elétrica, rede de água e esgoto e cabos telefônicos.

Como primeiro passo na investigação do valor de mercado do terreno e edificação industrial, 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 imóvel. 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, estando elas há muito tempo instaladas na cidade e de grande credibilidade. Além dessas consultas, também foram verificados os cadernos imobiliários dos jornais locais, com pesquisa de preços praticados no mercado local, também com constatação de imóveis e terrenos nas proximidades.

Valores venais constantes.

- a) Valor venal relativo ao terreno com 1.000 metros quadrados é de R\$50.198,40 (cinquenta mil, cento e noventa e oito reais e quarenta centavos).
- b) Valor venal relativo a área edificada com 744,72 metros quadrados é de R\$492.468,44 (quatrocentos e noventa e dois mil, quatrocentos e sessenta e oito reais e quarenta e quatro centavos).
- c) Total dos valores venais é de R\$542.666,84 (quinhentos e quarenta e dois mil, seiscentos e sessenta e seis reais e oitenta e quatro centavos).

CONCLUSÃO

Feitas essas considerações, e com os devidos cálculos elaborados, propõe o perito como valor de mercado para o imóvel descrito no presente laudo, considerados os melhores públicos e os dados relativos ao mercado imobiliário, com consultas e pesquisas de preços, o importe de R\$1.194.720,00 (um milhão, cento e noventa e quatro mil, setecentos e vinte reais).

Deve ficar consignado que, não foi realizada qualquer análise a respeito de títulos de propriedade, litígios ou alienações contra o imóvel avaliado. O valor proposto foi obtido na suposição de que o imóvel 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.

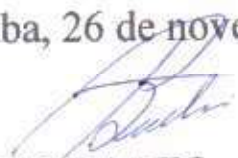
Encerramento

Nada mais havendo a considerar, encerro o presente laudo, que foi redigido e impresso em dezenove (19) laudas, impressas somente no anverso, seguindo anexas fotografias tiradas do imóvel.

Termos em que P.

Juntada aos autos.

Indaiatuba, 26 de novembro de 2018.


ANTONIO BADIN
Creci n. 57.725.

ANEXOS

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**

12

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**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO BADIN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/12/2018 às 08:22, sob o número WIDU18701296450. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000317-91.2015.8.26.0248 e código 4740383.

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**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO BADIN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/12/2018 às 08:22, sob o número WIDU18701296450. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000317-91.2015.8.26.0248 e código 4740383.

A small, handwritten mark or signature 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**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO BADIN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/12/2018 às 08:22, sob o número WIDU18701296450. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000317-91.2015.8.26.0248 e código 4740383.

A small, handwritten mark or signature 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**

ANTONIO BADIN – CRECI 57.725 – Avaliações em Geral



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO BADIN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/12/2018 às 08:22, sob o número WIDU18701296450. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000317-91.2015.8.26.0248 e código 4740383.

12

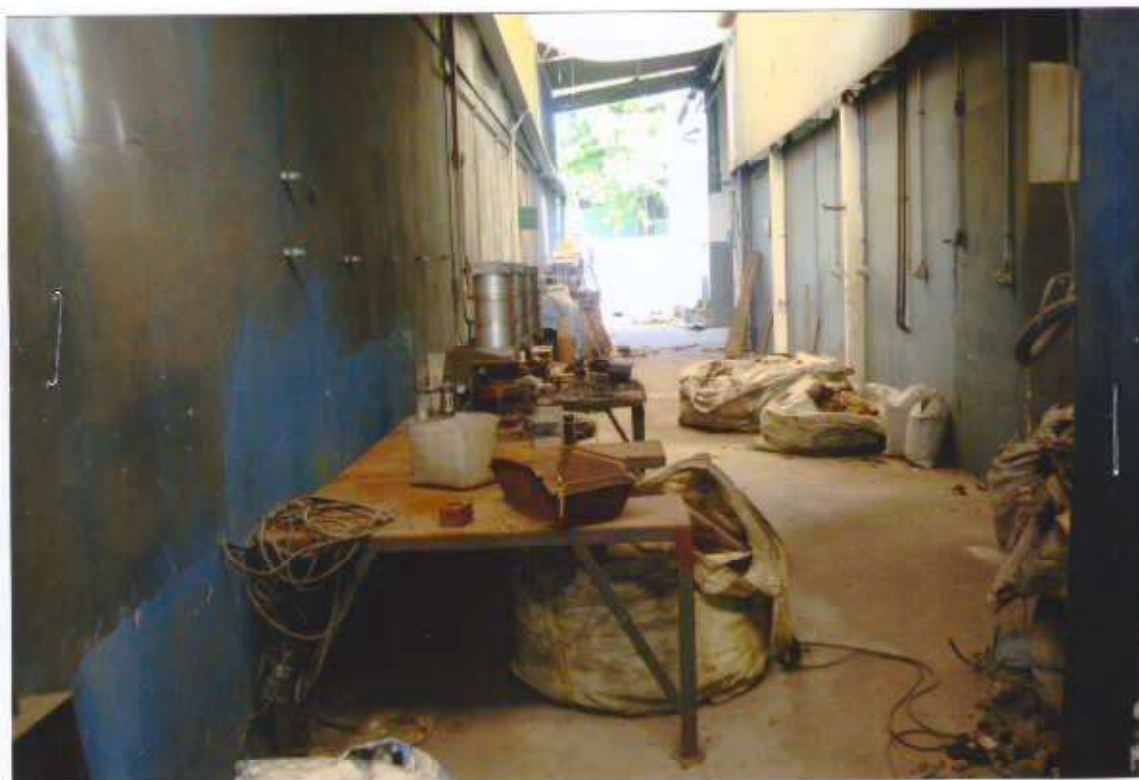
ANTONIO BADIN – CRECI 57.725 – Avaliações em Geral



**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**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO BADIN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/12/2018 às 08:22, sob o número WIDU18701296450. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000317-91.2015.8.26.0248 e código 4740383.

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**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO BADIN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/12/2018 às 08:22, sob o número WIDU18701296450. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000317-91.2015.8.26.0248 e código 4740383.

A