

692
fm

L A U D O

R

693
pm

Sumário

Introdução – fls.04

Desenvolvimento – fls.04

Benfeitorias – fls. 06 e 07

Descrição – fls. 05, 06, 07 e 11

Estado de Conservação e localização – fls. 07/12

Cadastro Imobiliário – fls. 07/12

Conclusão – fls. 09/15

Encerramento – fls.15

Anexos – fls. 18/27

694
sm

INTRODUÇÃO

Trata-se de Ação de Despejo Cível – processo número 0000537-14.2012.8.26.0248 (número de ordem 104/2012), onde figura como autora **Silda Pintor de Souza** e requerido **Tabarany Gustavo Faria**.

OBJETIVO

Visa determinar o valor de mercado dos bens descritos no presente processo.

Pelo respeitável despacho de fls. 654, datado de 23 de novembro de 2016, foi determinada a avaliação dos bens constantes 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.

695
8m

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 - DA MATRÍCULA E DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL

Matrícula número 60.059 do Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba.

Um prédio residencial sob o número 277, situado na Rua Orlando Carpino, Campinas, construído no lote número 11 da quadra 28 do loteamento denominado Jardim Chapadão, medindo 13,60 metros de frente; por 10,00 metros nos fundos, por 35,05 metros da frente aos fundos do lado direito e 40,50 metros do lado esquerdo, encerrando a área de 421,80 metros, confrontando do lado direito com o lote número 10; do lado esquerdo com o lote numero 12 e nos fundos com o lote número 05.

A descrição do terreno foi obtida diretamente na matrícula do imóvel, acima descrita, não sendo efetuadas medições "*in loco*".

BENFEITORIAS EDIFICADAS

De conformidade com a apresentação do espelho do carnê do IPTU do ano de 2017, não constam edificações cadastradas na Municipalidade de Campinas, estando anotado a unificação dos lotes números 11 e 12, totalizando 823,30 metros quadrados de terreno.

696
sm

Em diligências até a Rua Orlando Carpino, Jardim Chapadão, Campinas/SP., o signatário constatou só existir o número 271 e, nesse endereço se encontra uma edificação que abrange os dois lotes, edificação tipo galpão industrial contendo cobertura de estrutura de ferro metálica, com telhas fibroamento e zinco galvanizado, portaria, recepção, escritório, banheiros, cozinha, vestiário, depósito e outras pequenas benfeitorias. Pisos em bloquinhos de concreto. Louças de padrão comercial. Colocação de revestimentos até o teto e em meia barra nas áreas molhadas. Instalações hidráulicas e elétricas de padrão comercial. Possui entrada com portaria e paredes de alvenaria e pintura em látex, conforme demonstram as fotografias anexas e o espelho do IPTU que foi apresentado pelo Senhor Pedro.

CADASTRO IMOBILIÁRIO

O terreno encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Campinas, sob o número de identificação: 3412.52.43.0163.00000, não constando a área edificada, não sendo efetuadas medições *in loco*.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO E TOPOGRAFIA DO IMÓVEL AVALIADO

Ao ser vistoriado, ficou constatado que as edificações se encontram em regular estado de conservação, sendo o terreno de solo plano, seco e firme.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliado, encontra-se localizado em bairro residencial e também comercial, denominado Jardim Chapadão, Campinas/SP.



O bairro em questão é caracterizado pela ocupação de residências, comércios e indústrias. Dista do centro da cidade, cerca de 3.000 metros. A região apresenta acesso facilitado através da Avenida João Jorge, Avenida Andrade Neves, Avenida Ten. Haroldo Egidio de Souza Santos, Rua Alferes João José e Rua Orlando Carpino.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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

DA AVALIAÇÃO DO TERRENO E BENFEITORIAS

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

697
m

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 lote unificado, conforme espelho do IPTU com 823,30 metros quadrados é de **R\$246.618,80** (duzentos e quarenta e seis mil, seiscentos e dezoito reais e oitenta centavos).

CONCLUSÃO

Feitas essas considerações, e com os devidos cálculos elaborados, propõe o perito como valor total de mercado relativo ao terreno, o qual conforme a matrícula atualizada juntada no presente laudo é de **421,80 metros quadrados**, o importe de **R\$421.800,00** (quatrocentos e vinte e um mil e oitocentos reais).

699
im

Fica consignado que o signatário somente procedeu a avaliação do terreno constante da matrícula do imóvel com a área de 421,80 metros quadrados, desprezando-se a unificação do lote constante na Municipalidade de Campinas. Consigna, ainda, que não foi procedida a avaliação da edificação constante do lote de terras unificado, posto não ser apresentado pelos interessados, constando ainda que não foram realizadas medições *in loco*.

De conformidade com o despacho de fls. 609 a penhora recaiu sobre o equivalente a 50%, relativos a devedora Tabarany. Assim, a avaliação relativa a esse percentual corresponde ao valor de R\$210.900,00 (duzentos e dez mil e novecentos reais).

Esse valor de mercado proposto para o TERRENO com 421,80 metros quadrados 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 31 de agosto de 2017, às 09:00 horas.

12

200
8m

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.

Matrícula número 44.300 do CRI de Campinas.

Um apartamento número 72 do 7º Andar, tipo B, do Edifício Monjolo, situado em Campinas, na Avenida Papa Pio XII, número 63, e Rua Sampaio Vidal número 70, composto de: hall social de entrada, sala de jantar e estar, corredor de passagem, três (03) dormitórios sendo um com banheiro privativo, um banheiro social, hall de entrada da cozinha, cozinha, área de serviço com tanque, quarto de despejo, h.c. de empregada e sacada, com as seguintes áreas: útil de 129,78 metros, comum de 29,24 metros quadrados, total de 159,02 metros quadrados, e uma fração ideal no terreno de 1,89414%.

Matrícula número 44.301 do CRI de Campinas.

Box número 36/36ª, duplo, no subsolo, do Edifício Monjolo, situado em Campinas, na Avenida Papa Pio XII, número 63, e Rua Sampaio Vidal, número 70, com as seguintes áreas: 50,32 metros e fração ideal no terreno de 0,59938%. O presente Box se encontra vinculado ao apartamento número 72.

200

701
8m

BENFEITORIAS

Apartamento número 72 do 7º Andar, tipo B, do Edifício Monjolo, situado em Campinas, na Avenida Papa Pio XII, número 63, e Rua Sampaio Vidal número 70, composto de: hall social de entrada, sala de jantar e estar, corredor de passagem, três (03) dormitórios sendo um com banheiro privativo, um banheiro social, hall de entrada da cozinha, cozinha, área de serviço com tanque, quarto de despejo, h.c. de empregada e sacada, com as seguintes áreas: útil de 129,78 metros, comum de 29,24 metros quadrados, total de 159,02 metros quadrados, e uma fração ideal no terreno de 1,89414%.

CADASTRO IMOBILIÁRIO

O Apartamento encontra-se cadastrado sob o número 3412.51.79.0184.01026, Código de Identificação – Prefeitura Municipal de Campinas.

Toda edificação é erigida em estrutura de colunas de concreto armado, promovido por fechamento de paredes em alvenaria, revestidas interna e externamente por argamassa. Sua cobertura é em telhas do tipo padrão, apoiadas em estrutura de madeiramento. É todo estucado com lajes de concreto. Esquadrias de madeira e ferro. Possui pintura externa e interna em látex.

Os principais acabamentos aplicados são: Pisos em cerâmicos, carpete e assoalho. Colocação de revestimentos até o teto nas áreas molhadas e louças de padrão residencial. Instalações elétricas e hidráulicas também em padrão residencial, aparentando bom estado de conservação.

R

702
sm

Entrada do prédio de apartamentos é em portão de ferro eletrônico. Também com sala de recepção e sala de espera, conforme as fotografias anexas.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO E TOPOGRAFIA DO IMÓVEL AVALIADO

Ao ser avaliado, ficou constatado que o apartamento encontra-se em bom estado de conservação.

Em vistoria ao local, verificou-se que o terreno é de solo plano seco e firme.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliado, encontra-se localizado em Bairro predominantemente residencial - Campinas, considerado e avaliado como de médio padrão.

O bairro em questão é caracterizado pela ocupação predominantemente residencial definida pelas residências nas proximidades, essas de padrões construtivos tipo médio padrão, destinados à classe média.

Dista do centro da cidade aproximados 3.000 metros. A região apresenta acesso facilitado através da Avenida João Jorge, Avenida Andrade Neves, Rua Alfredo João José e Avenida Papa Pio XII.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Referido imóvel é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, água encanada,

E

rede de esgoto, guias e sarjeta, rede de energia elétrica e cabos telefônicos.

DA AVALIAÇÃO DO TERRENO E DAS EDIFICAÇÕES RELACIONADAS

Como primeiro passo na investigação do valor de mercado do apartamento, 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 apartamento 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 apartamento e Box de garagem. 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. Observou-se também a área do terreno, fator ocupação, localização e padrão construtivo das benfeitorias.

Para tanto, foram consultadas imobiliárias localizadas na cidade de Campinas e ofertas em cadernos imobiliários, sendo elaborada pesquisa de preços praticados no mercado local, também com constatação de imóveis e terrenos a vendas nas proximidades.

Foram obtidos os seguintes valores venais, junto aos cadastros da municipalidade:

Valor venal total constante do apartamento e Box de garagem, conforme espelho do IPT é de R\$222.381,16 (duzentos e vinte e dois mil, trezentos e oitenta e um reais e dezesseis centavos).

CONCLUSÃO

Feitas essas considerações, e com os devidos cálculos elaborados, propõe o perito como valor total de mercado relativo ao apartamento e vaga de garagem constantes no presente laudo, considerados também os melhoramentos públicos existentes, o importe de **R\$780.000,00 (setecentos e oitenta mil reais)**, esclarecendo que esse valor foi obtido em relação ao valor de mercado praticado na cidade de Campinas, bem como as consultas de preços e análise de valores ofertados em imobiliárias e cadernos de imóveis de jornais locais.

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 31 de agosto de 2017, às 09:00 horas.

Por fim, informa o signatário que não houve necessidade do reforço policial, sendo permitida a vistoria e avaliação determinados pelo Juízo.

Encerramento

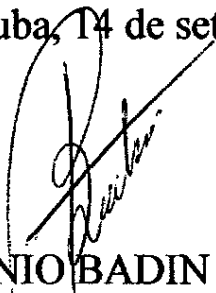
Nada mais havendo a considerar, encerro o presente laudo, que foi redigido e impresso em vinte e cinco (25) laudas, impressas somente no anverso, ao final por mim assinado, seguindo anexas fotografias tiradas dos imóveis avaliados, bem como o respectivo espelho fornecido pelos proprietários - Prefeitura Municipal de Campinas e matrícula atualizada.

Termos em que,

P.

Juntada aos autos.

Indaiatuba, 14 de setembro de 2017.


ANTONIO BADIN
Creci n. 57.725.

706
mm

A N E X O S

R

707 1708



707
5m



707
5m

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

709/710



710
sm



709
sm

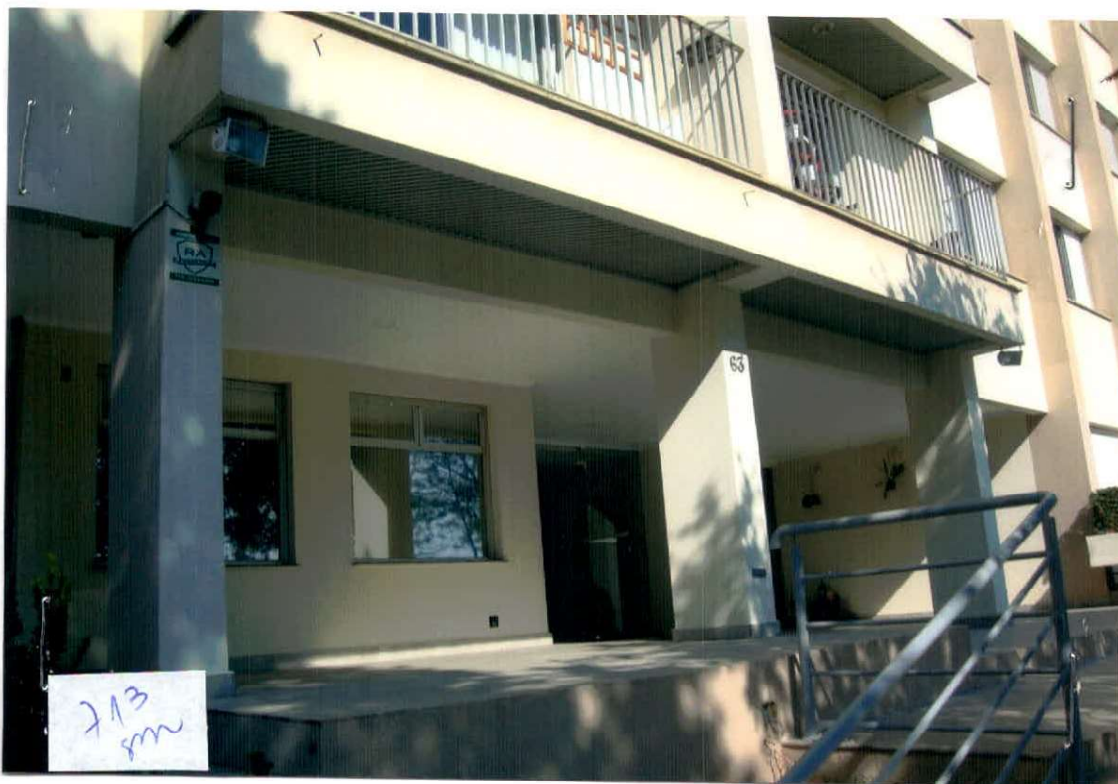
Re

711/712
sm

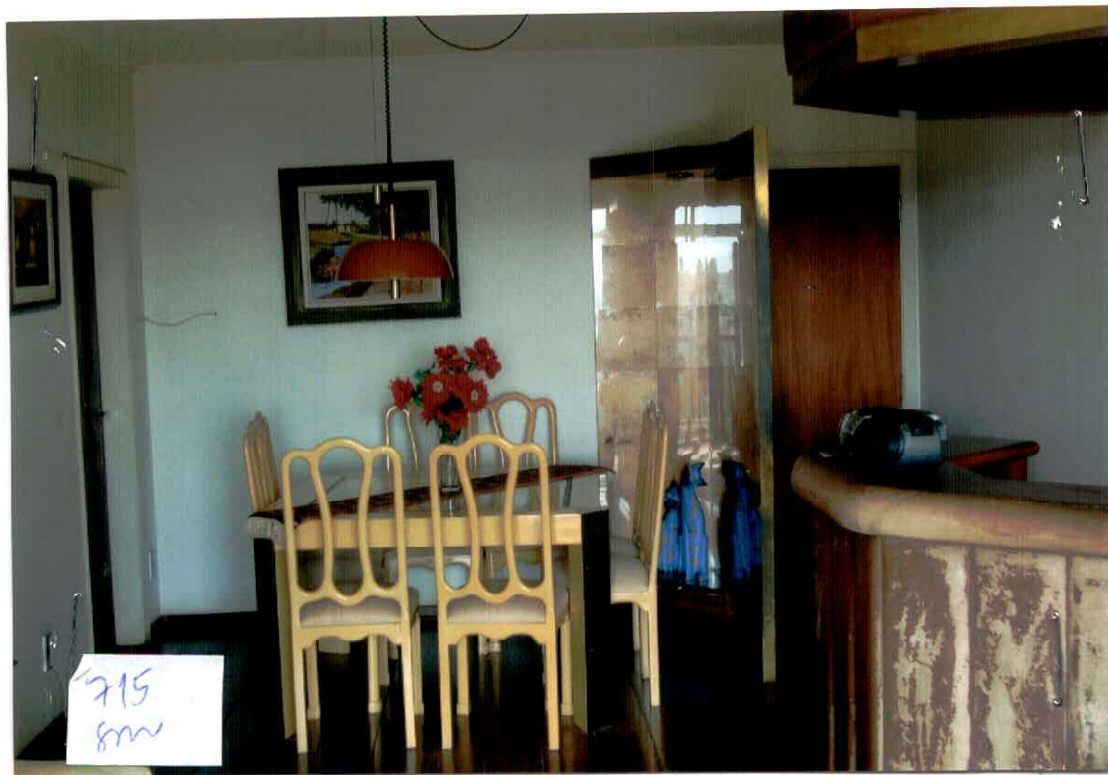


[Handwritten signature]

713/714

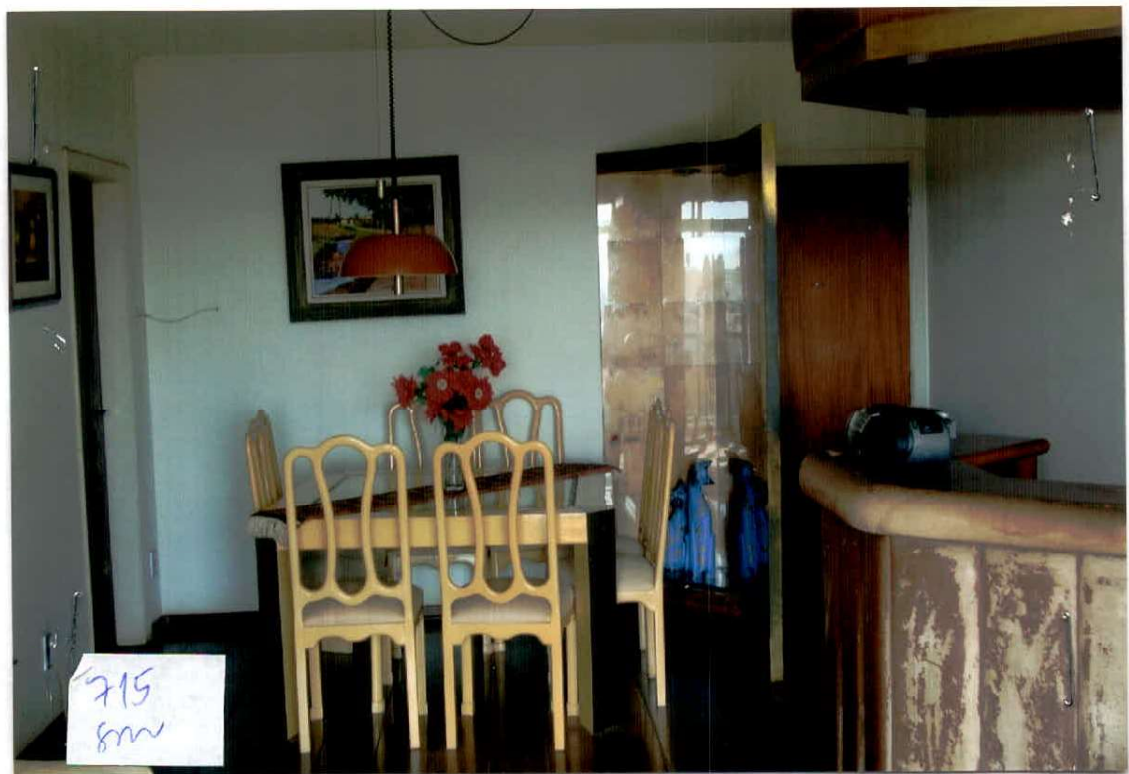


715/716



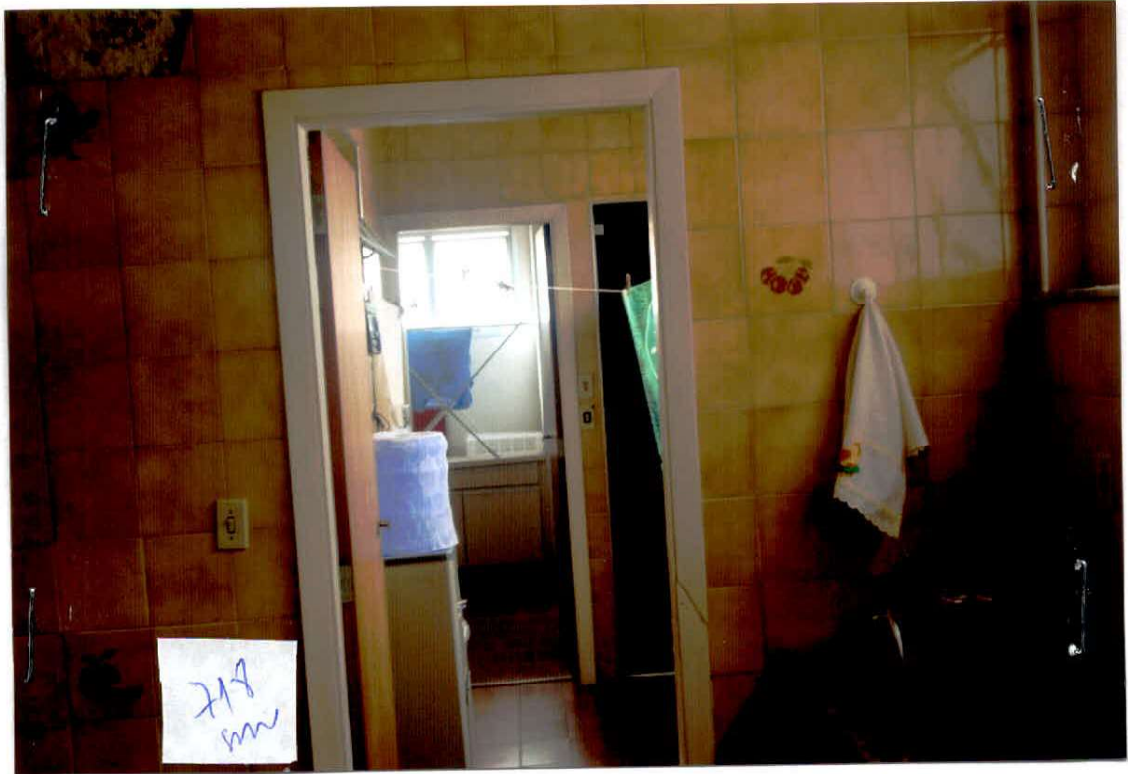
A small, handwritten mark or signature in blue ink located in the bottom right corner of the page.

715/716



[Handwritten signature]

717719



12