

Exm0. Sr. Dr. Juíz de Direito da 1ª Vara Judicial do Foro Distrital de Cajamar – Comarca de Jundiaí-SP.

JOSÉ ROBERTO DE ALMEIDA
avaliador nomeado nos autos da Carta Precatória Cível –
Construção/Penhora/Avaliação/Indisponibilidade de Bens proc. nº
1012479.61.2017.8.26.0309 que o BANCO BRADESCO
FINANCIAMENTOS S/A move contra RODRI RICCIARDI
RODRIGUES LIMA E OUTRO, em trâmite por essa E. Vara e 1º Ofício
Judicial, vêm respeitosamente à presença de V. Excia., apresentar o incluso
LAUDO DE AVALIAÇÃO para os fins de direito.

Requer junto V. Excia., seja
autorizado o levantamento honorários provisórios conforme petição de fls.
70.

Requer ainda junto V. Excia., seja
arbitrado os honorários definitivos que data vênia estima em R\$4.000,00
(Quatro Mil Reais) deduzindo-se o valor de R\$1.500,00 (Um Mil e
Quinhentos) já depositado.

Termos em que,
P. Deferimento.
Jundiaí, 11 de Setembro de 2018.

JOSÉ ROBERTO DE ALMEIDA
AVALIADOR

(Avaliação dos bens constantes nos autos Carta Precatória Cível – Construção/Avaliação/Indisponibilidade de Bens que o BANCO BRADESCO FINANCIAMENTOS S/A move contra RODRIGO RICCIARDI RODRIGUES LIMA E OUTRO, baseada em valores reais e atuais).

Carta Precatória nº 1012479-61.2017.8.26.0309 – 1ª Vara Judicial Cível do Foro de Cajamar/SP. – Comarca de Jundiaí/SP.

L A U D O

Às fls. 66, foi determinada à avaliação dos imóveis conforme consta petição de fls. 02, honrando nosso nome para efetua-la.

Não foram apresentados quesitos.

Bens Penhorados.

1º) – Matricula 117.051 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Jundiaí – SP.

LOTE DE TERRENO, urbano, sob o nº 08 – Quadra “A” – loteamento denominado “Parque Residencial de Cajamar” – 1ª Etapa, situado no Bairro do Polvilho, município de CajamarSP., com área de 250,00 mts², que mede 10,45 mts. de frente para

à Rua Jean Anastace Kovelis, do lado direito mede 25,00 mts. e confronta com o lote 09; do lado esquerdo mede 25,00 mts. e confronta com o lote 07, e, nos fundos mede 10,45 mts. e confronta com os lotes 10 e 11.

OBS: Foi efetuado desdobro do lote acima descrito conforme consta xérox IPTU (em anexo) Prefeitura Municipal de Cajamar – SP., sob o nº 24413-61-74.0177.00.000 **constando como lote 08-A/0 – Área Territorial de 125,00 metros2. – Consta Área Construída de 228,13 metros2. Rua Jean Anastece Kovelis nº 1.067.**

OBS: Conforme capa IPTU (em anexo) e fotos parte externa sobre referido lote 08-A e vistoria efetuada na presença do Sr. Francisco Vagner da Silva que se apresentou como proprietário do referido imóvel (xérox contrato de Compra do imóvel em anexo) compra efetuada em 09 de Setembro de 1.997 consta seguinte edificação:

Parte térrea (**Auto Mecânica Silva**) – Oficina com piso cerâmico, laje, fundos parte reservada para escritório com 02 banheiros, escada com acesso parte superior residência com 03 dormitórios, sala, cozinha e banheiro com piso frio e laje, com área total construída conforme consta IPTU em anexo de 228,13 metros2., observando-se que vistoria foi efetuada apenas da parte térrea na presença do Sr. Francisco Vagner da Silva e do Sr. Francisco Adil da Silva e observando-se que consta prédio comercial sob o nº 1067 (IPTU) e nº 342 cartão oficina).

CONSIDERANDO-SE tipo de construção, área construída, localização (imóvel localizado em região comercial) com toda infra-estrutura pertinente ao lado do Parque Shopping Anhanguera e também região residencial, conservação fica avaliado por:

Terreno com área de 125,00 mts2. x R\$1.400,00 p/m/2.....=	R\$175.000,00
Área construída (consta IPTU 228,00 mts2.) x R\$ 2.000,00 p/m/2.=.....	R\$456.000,00
Valor total terreno/construção.....	R\$631.000,00

SEISCENTOS E TRINTA E UM MIL REAIS.

Em anexo xérox IPTU e fotos frente do imóvel.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAMAR - CNPJ : 46523023000181
 IMPOSTO PREDIAL TERRITORIAL URBANO 2018


CLAUDIANE 23/08/2018 09:08:39

Exercício 2018	Imóvel 8332	Inscrição Cadastral 24413.61.74.0177.00.000	Quadra A	Lote / Zoneamento / SubLote 08-A / 0	Demonstrativo de Parcelas Única - 15/01/2018 - 874,80 Única - 15/02/2018 - 923,40 1 - 15/01/2018 - 80,99 2 - 15/02/2018 - 80,99 3 - 15/03/2018 - 80,99 4 - 15/04/2018 - 80,99 5 - 15/05/2018 - 80,99 6 - 15/06/2018 - 80,99 7 - 15/07/2018 - 80,99 8 - 15/08/2018 - 80,99 9 - 15/09/2018 - 80,99 10 - 15/10/2018 - 80,99 11 - 15/11/2018 - 80,99 12 - 15/12/2018 - 81,11
Proprietário/Compromissário VENTURINI ENG CONSTR E GER LTDA / FRANCISCO WAGNER DA SILVA E OU					
Endereço de Entrega Rua JEAN ANASTACE KOVELIS, 342 - CEP: 07791-842 - IPÊS - CAJAMAR/SP					
Endereço do Imóvel Rua JEAN ANASTACE KOVELIS, 1.067 - CEP: 07791842 L - IPÊS - Loteamento : PARQUE RESIDENCIAL DE CAJAMAR - CAJAMAR/SP					
Informações do Cálculo () Coeficiente V.V.T.: (1,0000)					
Área Territorial 125,00	Valor do M ² Territorial 75,16	V.V.T. Excedente 0,00	Valor Venal Territorial 5.342,50		
Área Construída 228,13	Valor do M ² Predial 503,92	Valor Venal Predial 91.967,42	Valor Venal Imóvel 97.309,92		
Testada 5,22	V.V.T. Não Excedente 0,00	Valor Imposto 972,00	Valor Imposto + Taxas 972,00		
Taxas	Tipo de Construção: COMERCIO OU ESCRITORIO		Alíquota: 0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AUDREY KALINOUSKI DE BRITO, liberado nos autos em 23/11/2018 às 16:45. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012479-01.2017.8.26.0309 e código 3C45A75.

Loteamento "Parque Residencial De Cajamar"

QUADRO RESUMO do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças			
ITEM 01 - VENDEDORES			
EMPRESA: VENTTURINI ENGENHARIA CONSTRUÇÕES E GERENCIAMENTO LTDA			
ENDEREÇO: Av. Sumaré, 991 - Perdizes			
MUNICÍPIO: São Paulo		UF: SP	
INSCR. EST.: 113.567.237.116		C.G.C/MF: 65.905.325/0001-69	
ITEM 02 - COMPRADOR(ES)			
NOME: FRANCISCO VAGNER DA SILVA			
NACIONALID.: BRASILEIRA		EST. CIV.: SOLTEIRO	
PROFISSÃO: MECÂNICO		CIC/MF.: 277.909.458-31	
R.G.: 27.617.740-X-SSP-SP		DATA/NASC.: 04/08/78	
ENDEREÇO: AV. ITHYE, 44		BAIRRO: COLINAS DE ANHANGUERA	
MUNICÍPIO: SANTANA DE PARNAÍBA	CEP: 06500-000	UF: SP	
FONE RESID.: 7898-1725	RECADO: x-x-x-	FONE COM.: 7898-1077	
END. COM.: RUA FLORINÉIA, 5		BAIRRO: POLVILHO	
MUNICÍPIO: CAJAMAR	CEP.: 07750-000	UF: SP	
NOME: FRANCISCO ADIL DA SILVA			
NACIONALID.: BRASILEIRA		EST. CIV.: CASADO	
PROFISSÃO: MECÂNICO		CIC/MF.: 001.514.308-29	
R.G.: 9.610.270-SSP-SP		DATA/NASC.:	
ENDEREÇO: O MESMO		BAIRRO: O MESMO	
MUNICÍPIO: O MESMO	CEP.: O MESMO	UF: O MESMO	
FONE RESID.: O MESMO	RECADO: x-x-x-	FONE COM.: O MESMO	
END. COM.: O MESMO		BAIRRO: O MESMO	
MUNICÍPIO: O MESMO	CEP.: O MESMO	UF: O MESMO	
ITEM 03 - UNIDADE TRANSACIONADA:			
EMPREEND.: LOTEAMENTO "Parque Residencial De Cajamar"			
QUADRA: "A"	LOTE: "8-A"	ÁREA PRIVATIVA REAL: "125,425 m ² "	
ENDEREÇO: Av. AYRTON SENNA, com Rua ANASTASE KORVELIS			
BAIRRO: POLVILHO	MUNICÍPIO: CAJAMAR	CEP: 07760-000	UF: SP
DESCRIÇÃO DO LOTE:			
Mede 5,225m de frente e fundos, tendo as laterais 25,00m. faz frente para a Rua Anastase Korvellis e fundos com o lote II da quadra. A esquerda de quem da frente o olha confronta com o lote 7 da quadra, e a direita com a metade ideal remanescente do lote. Perfaz uma área de 125,425m ² .			




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AUDREY KALINOUSKI DE BRITO, liberado nos autos em 23/11/2018 às 16:45. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012479-01.2017.8.26.0309 e código 3C45A75.

Coteamento "Parque Residencial De Cajamar"

E, por estarem assim, justas e contratadas, as partes assinam o presente contrato em 2 (duas) vias de igual teor e valor, rubricando todas as páginas, na presença das testemunhas abaixo, prometendo fazê-lo sempre bom, firme e valioso por si, seus herdeiros e/ou sucessores.

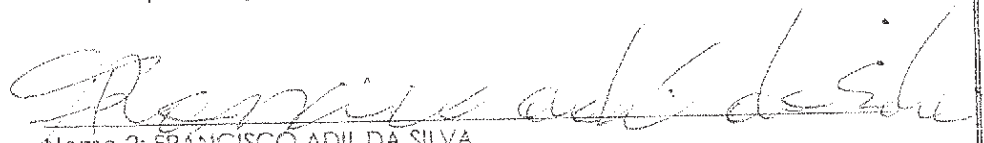
São Paulo, 09 de setembro de 1997.

Vendedora:


Ventfurini @ Engenharia Construções e Gerenciamento Ltda

Comprador(es,a,as):

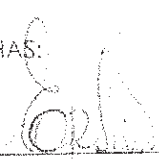

Nome 1: FRANCISCO VAGNER DA SILVA
Assistido por seu pai


Nome 2: FRANCISCO ADIL DA SILVA

TESTEMUNHAS:

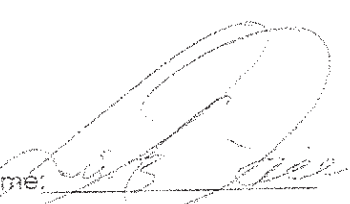
Nome:

RG.:


11091.325/9

Nome:

RG.:


13112212-50





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAJAMAR
IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA
DIRETORIA MUNICIPAL DA FAZENDA - DEPARTAMENTO DE RECEITAS

IPTU 2018

VIDE INSTRUÇÕES ANEXAS

PAGAMENTO:

IDENTIFICAÇÃO: 24413.61.74.0177.00.000
 CÓDIGO IMÓVEL: 8332

TOTAL ANUAL DO TRIBUTU - R\$ 972,00

COTA ÚNICA 10% - R\$ 874,80 COTA ÚNICA 5% - R\$ 923,40

PARCELA - R\$ 80,99

DATA DE EMISSÃO: 06/12/2017

ANO BASE: 2018 EXERCÍCIO: 2018

VALORES ANUAIS
2018 Cód. Município: **241-0**



BAIRRO / LOTEAMENTO: IPÊS / PARQUE RESIDENCIAL DE CAJAMAR
 LOTE: 08-A
 QUADRA: A

ÁREA TERRENO: 125,00
 VALOR M² TERRENO R\$: 75,16
 VALOR M² CONSTRUÇÃO: 603,92

VALOR VENAL TERRENO: 5.342,50
 VALOR VENAL CONSTRUÇÃO: 91.967,42
 VALOR VENAL TOTAL: 97.309,92

TESTADA PRINCIPAL: 5,22
 PARCELA ÚNICA 10% - R\$: 874,80
 PARCELA ÚNICA 5% - R\$: 923,40
 VALOR IMPOSTO TOTAL: 972,00

LOCAL DO IMÓVEL: Rua JEAN ANASTACE KOVELIS 1.067
 IPÊS 07791-842

LOTEAMENTO: PARQUE RESIDENCIAL DE CAJAMAR
 QUADRA: A
 LOTE: 08-A

NOME DO PROPRIETÁRIO: VENTURINI ENG CONSTE E GER LTDA
 COMPROVEDOR / POSSUIDOR: FRANCISCO WAGNER DA SILVA E OU

CO-RESPONSÁVEL: [Blank]

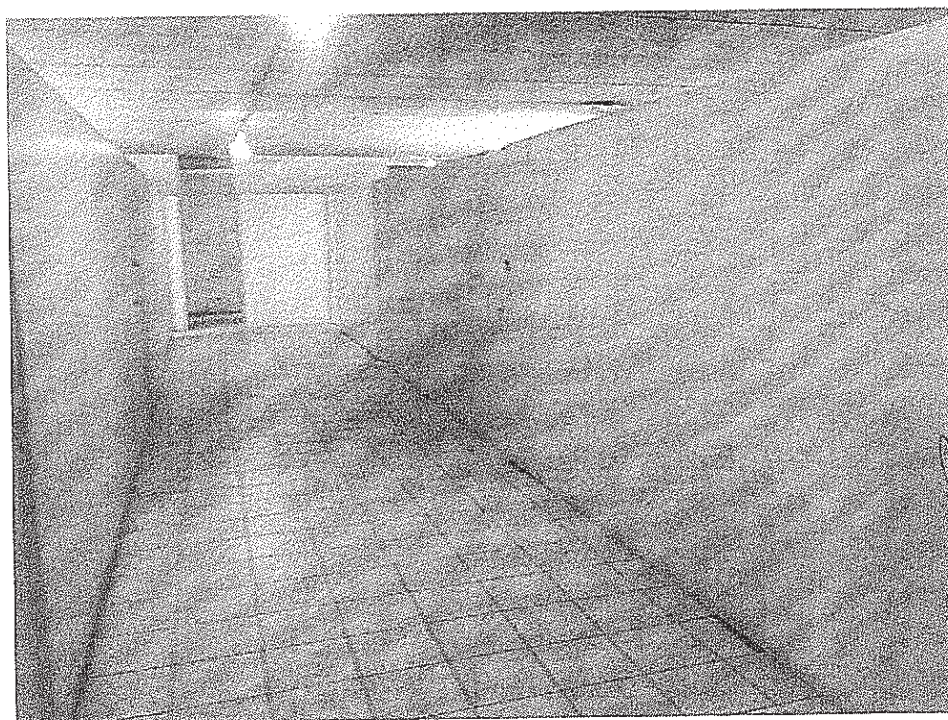
LOCAL DE ENTREGA: RUA JEAN ANASTACE KOVELIS 342
 IPÊS
 07791-842 CAJAMAR - SP



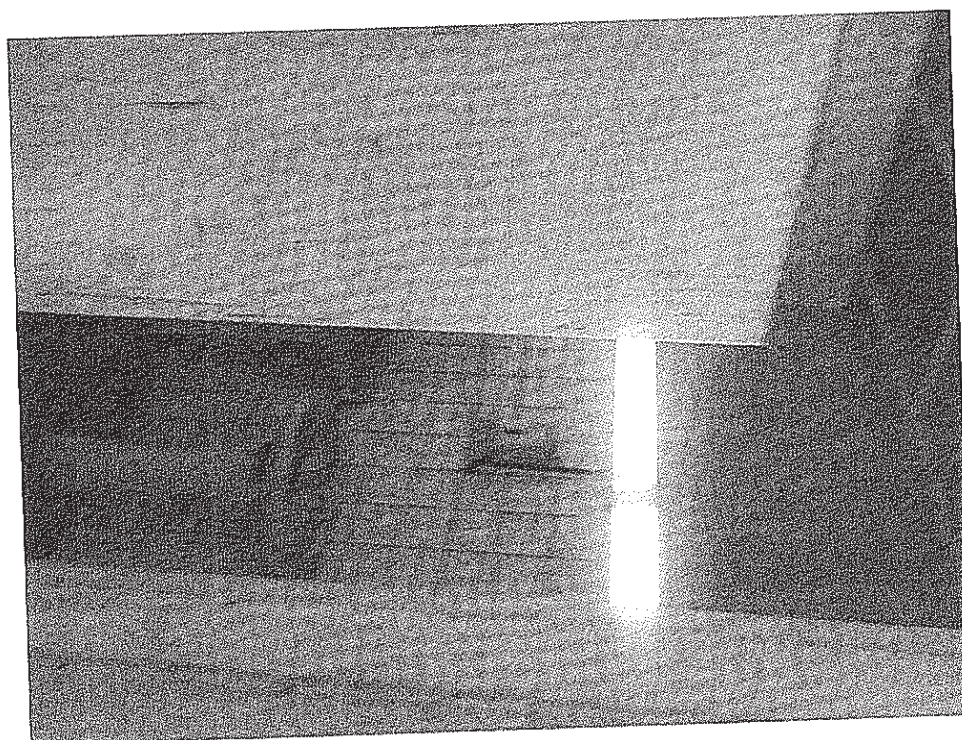
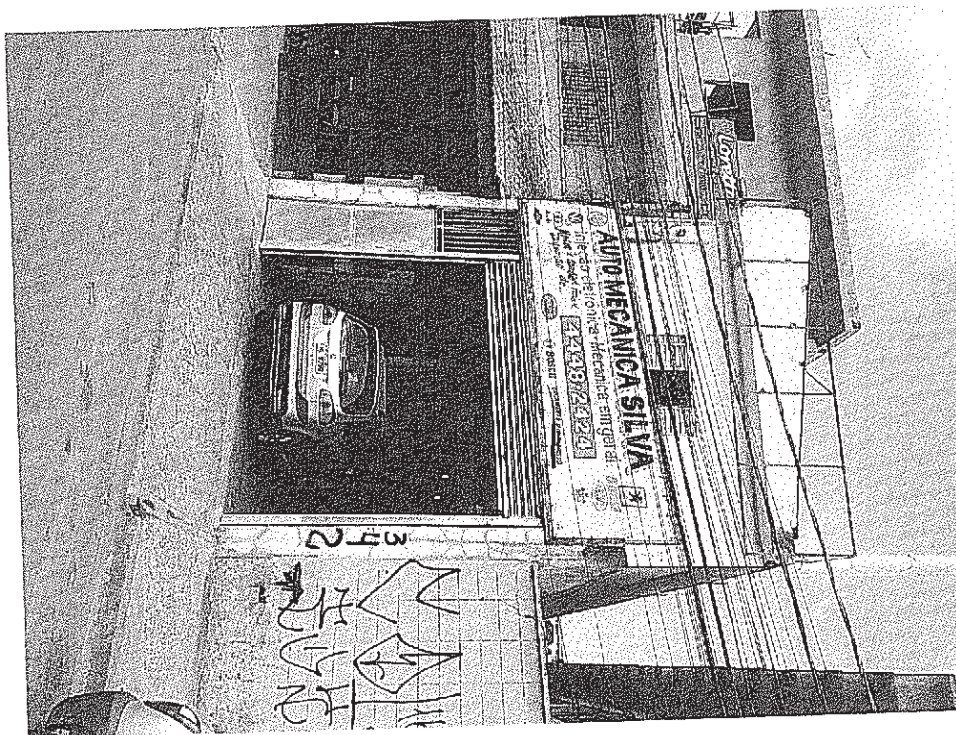
LV01207311

12.073/11

FOTOS PARTE FRENTE EDIFICAÇÃO SOBRE LOTE 8-A E PARTE INTERNA IMÓVEL COMERCIAL



FOTOS PARTE FRENTE EDIFICAÇÃO SOBRE LOTE 8-A E PARTE INTERNA IMÓVEL COMERCIAL



Outra parte ficou constando como **lote 08-B/0** – Área Territorial de 125,00 metros². sob o nº 24413-61-74-0172.00.000 – conforme consta IPTU (em anexo) Prefeitura Municipal de Cajamar- SP. – Área Territorial de 125,00 metros². – Área Construída 92,13 metros. Rua Jean Anastace Kovelis nº 1.073.

Consta área construída IPTU 92,13 metros² sob o nº 1.073 da Rua Jean Anastace Kovelis.

Parte salão comercial que também foi edificado foi sobre o lote 09 – Quadra “A” Rua Jean Anastace Kovelis e lote 11 – Quadra “A” Rua dos Crisântemos (Consta IPTU nº 19), porém, acesso apenas Rua Jean Anastace Kovelis e estacionamento Shopping Anhanguera .

2º) – Matrícula 117.052 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Jundiaí-SP.

LOTE DE TERRENO, sob o nº 09 – Quadra “A” – loteamento denominado “Parque Residencial de Cajamar” – 1ª Etapa, situado no Bairro Polvilho município de Cajamar-SP. – Comarca de Jundiaí-SP., com área de 250,85 mts²., que mede 10,45 mts. de frente para à Rua Jean Anastace Kovelis, do lado direito mede 25,00 mts. e confronta com propriedade da Empresa Rodrigues lima, do lado esquerdo mede 25,00 mts. e confronta com o lote 08, e, nos fundos, mede 10,45 mts. e confronta com o lote 10.

Conta sobre referido lote área edificada de 147,33 metros². (xérox IPTU em anexo) – sob o nº 24413-61-74.0162.00.000 Prefeitura Municipal de Cajamar-SP.

Edificação sob o nº 1.081 da Rua Jean Anastace Kovelis. – (Consta IPTU).

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAMAR - CNPJ : 46523023000181
 IMPOSTO PREDIAL TERRITORIAL URBANO 2018

CLAUDIANE 23/08/2018 09:05:04 fls. 88

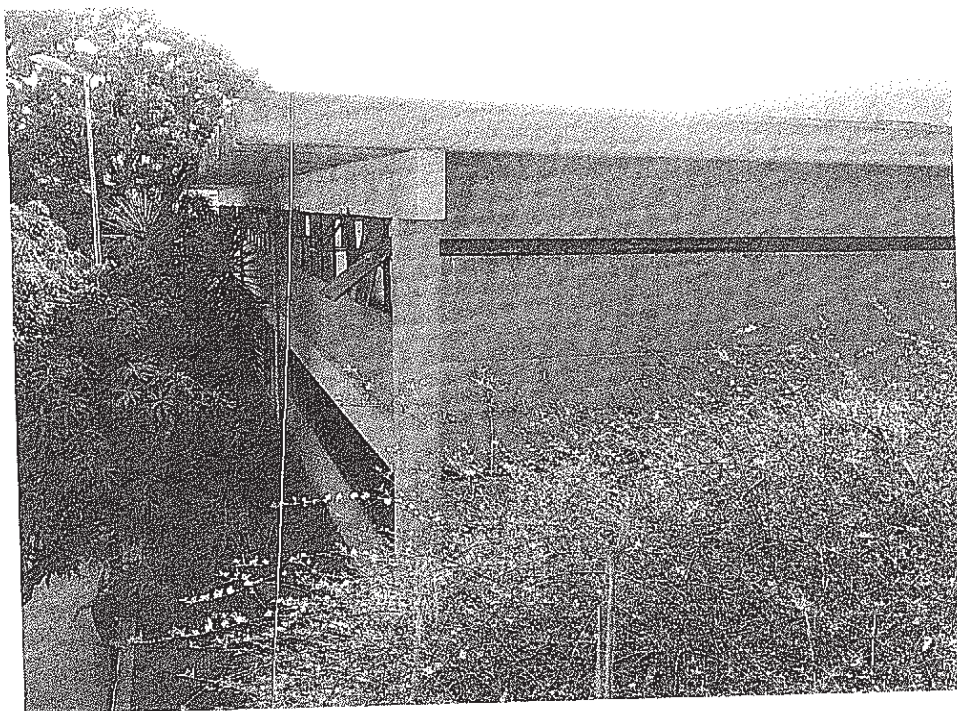
Exercício	Imóvel	Inscrição Cadastral	Quadra	Lote / Zoneamento / SubLote	Demonstrativo de Parcelas	
2018	8331	24413.61.74.0172.00.000	A	08-B / D	Única - 15/01/2018 - 328,50	
Proprietário/Compromissário					Única - 15/02/2018 - 346,75	
VENTURINI ENG CONSTR E GER LTDA					1 - 15/01/2018 - 30,41	
Endereço de Entrega					2 - 15/02/2018 - 30,41	
Rua TURIASSU, 390 - CONJUNTO 166 Apto.: 16					3 - 15/03/2018 - 30,41	
CEP: 05005-000 - PERDIZES - SAO PAULO/SP					4 - 15/04/2018 - 30,41	
Endereço do Imóvel					5 - 15/05/2018 - 30,41	
Rua JEAN ANASTACE KOVELIS, 1.073 -					6 - 15/06/2018 - 30,41	
CEP: 07791842 L - IPÊS - Loteamento : PARQUE RESIDENCIAL DE CAJAMAR - CAJAMAR/SP					7 - 15/07/2018 - 30,41	
Informações do Cálculo ()					8 - 15/08/2018 - 30,41	
Coeficiente V.V.T.: (1,0000)					9 - 15/09/2018 - 30,41	
Área Territorial	Valor do M ² Territorial	V.V.T. Excedente	Valor Venal Territorial			
125,00	75,16	0,00	3.739,75			
Área Construída	Valor do M ² Predial	Valor Venal Predial	Valor Venal Imóvel			
92,13	445,77	32.855,03	36.594,78			
Testada	V.V.T. Não Excedente	Valor Imposto	Valor Imposto + Taxas			
5,00	0,00	365,00	365,00			
Taxas	Tipo de Construção: GALPAO / TELHEIRO		Alíquota: 0,00			

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAMAR - CNPJ : 46523023000181
 IMPOSTO PREDIAL TERRITORIAL URBANO 2018

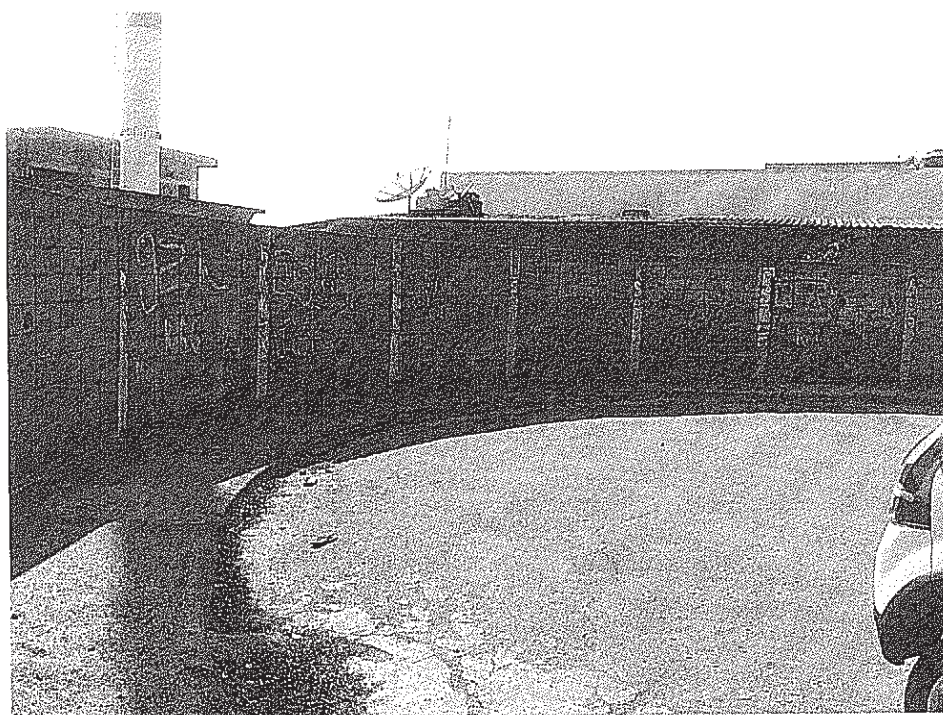
CLAUDIANE 23/08/2018 09:06:02
 Nº. 89

Exercício	Imóvel	Inscrição Cadastral	Quadra	Lote / Zonamento / SubLote	Demonstrativo de Parcelas Única - 15/01/2018 - 590,40 Única - 15/02/2018 - 623,20 1 - 15/01/2018 - 54,66 2 - 15/02/2018 - 54,66 3 - 15/03/2018 - 54,66 4 - 15/04/2018 - 54,66 5 - 15/05/2018 - 54,66 6 - 15/06/2018 - 54,66 7 - 15/07/2018 - 54,66 8 - 15/08/2018 - 54,66 9 - 15/09/2018 - 54,66 10 - 15/10/2018 - 54,66 11 - 15/11/2018 - 54,66 12 - 15/12/2018 - 54,74
2018	8330	24413.61.74.0162.00.000	A	09 / 0	
Proprietário/Compromissário					
VENTURINI ENG CONSTR E GER LTDA					
Endereço de Entrega					
Rua TURIASSU, 390 - CONJUNTO 166 Apto.: 16					
CEP: 05005-000 - PERDIZES - SAO PAULO/SP					
Endereço do Imóvel					
Rua JEAN ANASTACE KOVELIS, 1.081 -					
CEP: 07791842 L - IPÊS - Loteamento : PARQUE RESIDENCIAL DE CAJAMAR - CAJAMAR/SP					
Coeficiente V.V.T.: (1,0000)					
Informações do Cálculo ()		V.V.T. Excedente		Valor Venal Territorial	
Área Territorial	Valor do M ² Territorial		0,00	13.153,00	
250,00	75,16				
		Valor Venal Predial		Valor Venal Imóvel	
Área Construída	Valor do M ² Predial	52.540,24		65.693,24	
147,33	445,77				
		Valor Imposto		Valor Imposto + Taxas	
Testada	V.V.T. Não Excedente	656,00		656,00	
10,45	0,00				
Taxas		Tipo de Construção: GALPAO / TELHEIRO		Aliquota: 0,00	

FOTOS FRENTE FACHADA EXTERNA LATERAL IMÓVEL COMERCIAL E IMÓVEL FRENTE RUA JEAN ANASTACE KOVELIS



FOTOS FRENTE DO IMÓVEL RUA JEAN A. KOVELIS IMÓVEL FINAL RUA DOS CRISANTEMOS



3º) – Matrícula 117.053 do 2º Oficial Registro de Imóveis, Títulos e Documentos , Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Jundiaí-SP.

LOTE DE TERRENO, urbano, sob o nº 10 – Quadra “A” – do loteamento denominado “Parque Residencial de Cajamar” – 1ª Etapa, situado no Bairro do Polvilho, município de Cajamar-SP., com área de 255,14 mts²., que mede 10,05 mts. em curva mais 2,44 mts. em reta de frente para Rua dos Crisântemos, do lado direito mede 19,74 mts. e confronta com o lote 11, do lado esquerdo mede 25,00 mts. e confronta com propriedade da Empresa Rodrigues Lima, e, nos fundos mede 11,85 mts. e confronta com os lotes 08 e 09.

Sobre referido lote acima descrito consta edificação área construída de 199,96 metros². conforme (xérox IPTU em anexo) nº 24413.61.74.0101.00.000 da Prefeitura Municipal de Cajamar/SP. consta nº 07 Rua dos Crisântemos, porém, acesso somente através Rua Jean Anastace Kovelis e estacionamento Shopping Anhanguera.

Valores Atribuídos

Lote desmembrado sob o nº 08-B com área territorial de 125,00 mts². e área construída (IPTU) 92,00 mts².

Lote 09- Quadra”A” com área de 250,00 mts². e área construída (IPTU) 147,00 mts².

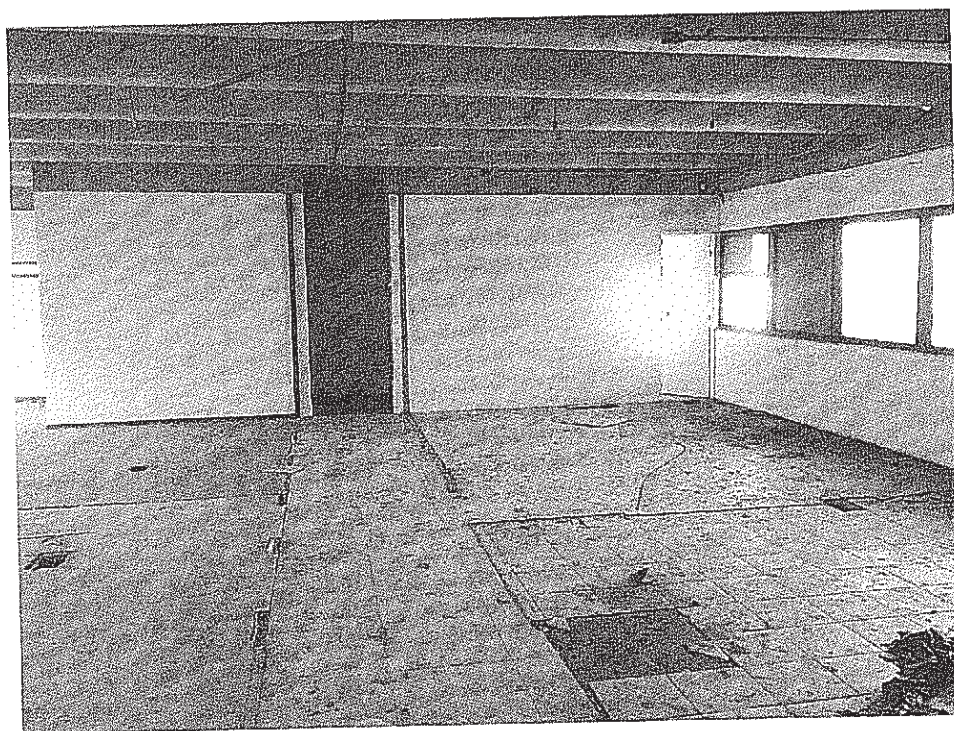
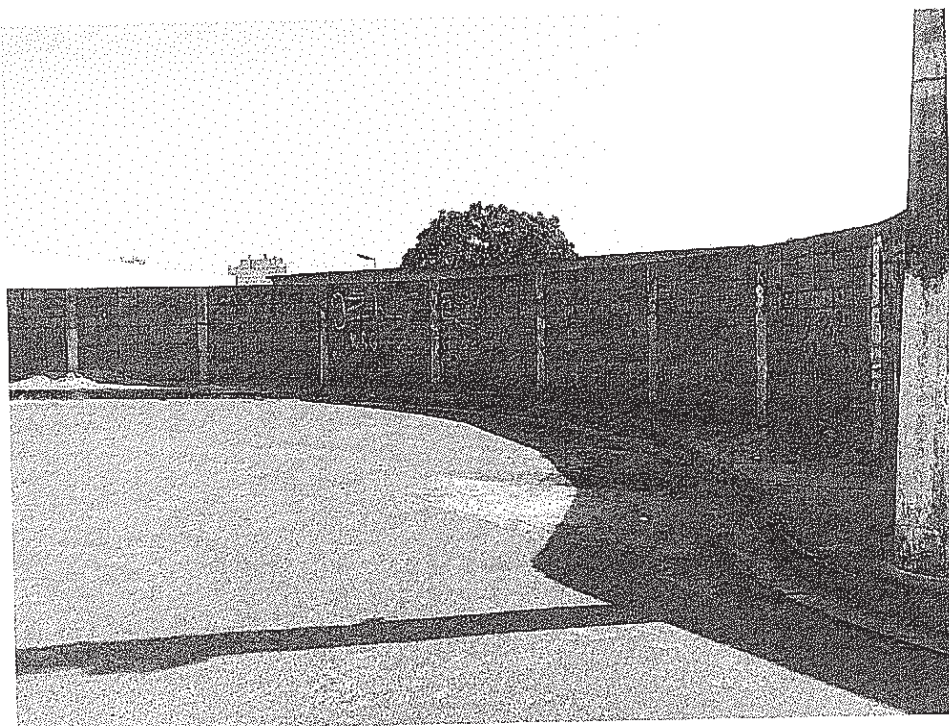
Lote 10 – Quadra “A” com área de 250,00 mts². e área construída (IPTU) 199,00 mts².

Sobre os lotes acima descritos (lotes 08-B - 09-Quadra”A” e lote 10 – Quadra “A”) consta edificação imóvel comercial com 02 pavimentos (térreo e superior) com piso frio, 02 banheiros parte térrea e 02 banheiros pavimento superior, cobertura telhas (Kalhetão), dividido (tipo salas) com divisórias, estando principalmente parte superior em péssimo estado geral de conservação (fotos em anexo), **totalizando área total construída conforme consta IPTU de 438,00 mts².**

Área territorial de 630,00 mts².

Exercício 2018	Imóvel 8329	Inscrição Cadastral 24413.61.74.0101.00.000	Quadra A	Lote / Zoneamento / SubLote 10 / 0	Demonstrativo de Parcelas	
Proprietário/Compromissário VENTURINI ENG CONSTR E GER LTDA					Única - 15/01/2018 - 1.270,80	
Endereço de Entrega Rua TURIASSU, 390 - CONJUNTO 166 Apto.: 16 CEP: 05005-000 - PERDIZES - SAO PAULO/SP					Única - 15/02/2018 - 1.341,40	
Endereço do Imóvel Rua DOS CRISANTEMOS, 07 - CEP: 07791785 L - IPÊS - Loteamento : PARQUE RESIDENCIAL DE CAJAMAR - CAJAMAR/SP					1 - 15/01/2018 - 117,66	
Informações do Cálculo ()					2 - 15/02/2018 - 117,66	
Coeficiente V.V.T.: (1,0000)					3 - 15/03/2018 - 117,66	
Área Territorial	Valor do M ² Territorial	V.V.T. Excedente	Valor Venal Territorial		4 - 15/04/2018 - 117,66	
255,00	150,36	0,00	38.341,80		5 - 15/05/2018 - 117,66	
Área Construída	Valor do M ² Predial	Valor Venal Predial	Valor Venal Imóvel		6 - 15/06/2018 - 117,66	
199,96	804,38	102.940,05	141.281,85		7 - 15/07/2018 - 117,66	
Testada	V.V.T. Não Excedente	Valor Imposto	Valor Imposto + Taxas		8 - 15/08/2018 - 117,66	
12,49	0,00	1.412,00	1.412,00		9 - 15/09/2018 - 117,66	
Taxas	Tipo de Construção: COMERCIO OU ESCRITORIO		Aliquota: 0,00		10 - 15/10/2018 - 117,66	
					11 - 15/11/2018 - 117,66	
					12 - 15/12/2018 - 117,74	

FOTOS FRENTE DO IMÓVEL RUA DOS CRISANTEMOS PARTE INTERNA IMÓVEL COMERCIAL



CONSIDERANDO-SE área total
construída conforme consta IPTU (tipo de construção, conservação) fica
avaliado terreno e benfeitorias por.....R\$1.539.000,00
UM MILHÃO QUINHENTOS E TRINTA NOVE MIL REAIS.

4º) – Matrícula 117.054 do 2º Oficial de
Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Cível de Pessoa Jurídica da
Comarca de Jundiaí-SP.

LOTE DE TERRENO, urbano, sob o nº11
– Quadra “A”, do loteamento denominado “Parque Residencial de
Cajamar” – 1ª Etapa, situado no Bairro do Polvilho, município de Cjamar-
SP., comarca de Jundiaí-SP., com área de 250,00 mts2., que mede 9,48 mts.
em curva mais 4,74 mts. em reta de frente para Rua dos Crisântemos, do
lado direito mede 25,00 mts. e confronta com o lote 12, do lado esquerdo
mede 19,74 mts. e confronta com o lote 10, e, nos fundos, mede 11,50 mts.
e confronta com os lotes 07 e 08.

Sobre o lote acima descrito não consta
edificação (conforme xérox IPTU em anexo) nº
24413.61.74.0090.0000000.000. Sob o nº 19 Rua dos Crisântemos, porém,
acesso através Rua Jean Anastace Kovelis e estacionamento Shopping
Ananguera.

Lote consta apenas colocação torre de
transmissão, ficando avaliado por.....R\$350.000,00
TREZENTOS E CINCOENTA MIL REAIS.

Valor total dos bens avaliados (**Quatro 04**
lotes e benfeitorias).....R\$2.520.000,00
DOIS MIHÕES QUINHENTOS E VINTE MIL REAIS.

OBS: Não é possível acessar aos imóveis
através da Rua Crisântemos (fechado com muro de blocos cimento e
declive acentuado/barranco), sendo o acesso através do estacionamento
lateral Shopping Ananguera (acesso carga e descarga) e Rua Jean
Anastace Kovelis.

Em anexo fotos partes internas e externas dos imóveis avaliados – Foto área localização dos imóveis e xérox planta quadra e vias públicas dos imóveis.

Para elaborar o laudo avaliatório este avaliador efetuou pesquisas verbais para apurar valores de imóveis na região com o Sr. Sandro Poletto e J. Somar Imóveis.

Apresentado o laudo avaliatório em cartório e colocando-me totalmente disposição para qualquer esclarecimento que julgar necessário.

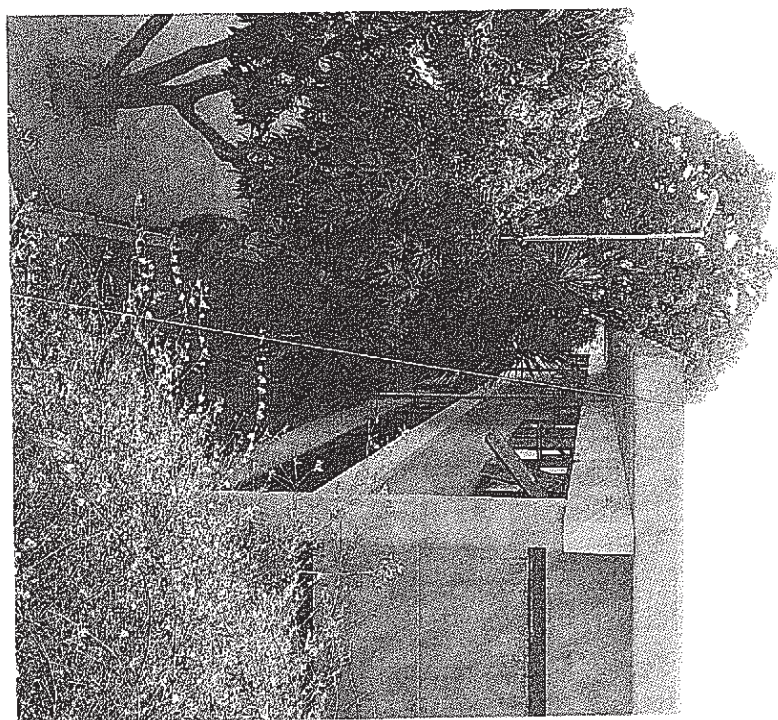
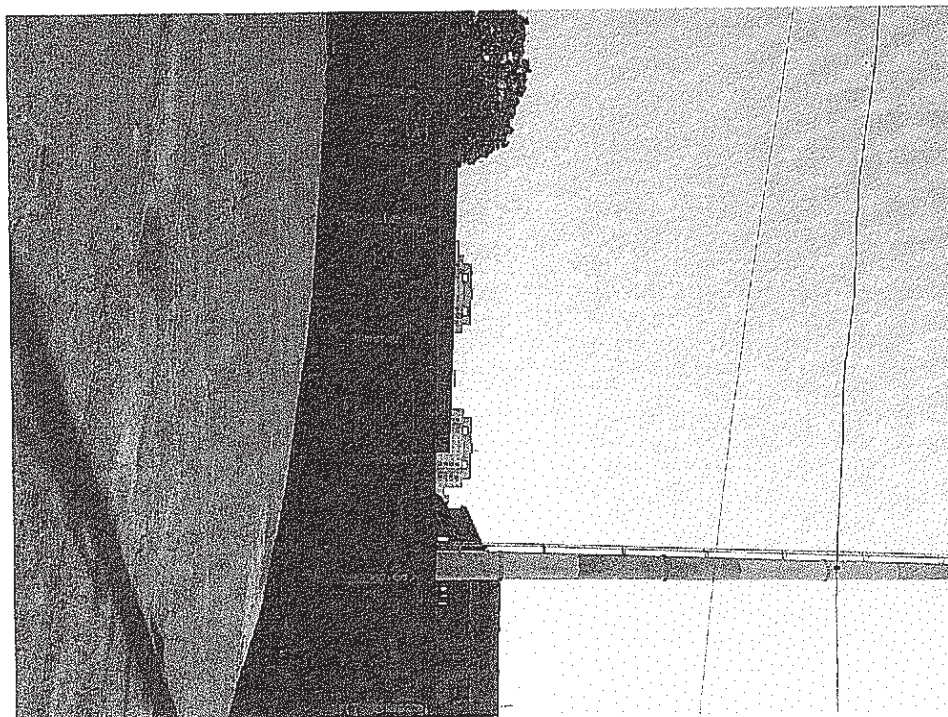
Jundiaí, 11 de Setembro de 2.018.


JOSÉ ROBERTO DE ALMEIDA
AVALIADOR

Exercício	Imóvel	Inscrição Cadastral	Quadra	Lote / Zoneamento / SubLote	Demonstrativo de Parcelas	
2018	8328	24413.61.74.0090.00.000	A	11 / 0	Única - 15/01/2018 - 621,90	
Proprietário/Compromissário					Única - 15/02/2018 - 656,45	
VENTURINI ENG CONSTR E GER LTDA					1 - 15/01/2018 - 57,58	
Endereço de Entrega					2 - 15/02/2018 - 57,58	
Rua TURIASSU, 390 - CONJUNTO 166 Apto.: 16					3 - 15/03/2018 - 57,58	
CEP: 05005-000 - PERDIZES - SAO PAULO/SP					4 - 15/04/2018 - 57,58	
Endereço do Imóvel					5 - 15/05/2018 - 57,58	
Rua DOS CRISANTEMOS, 19 -					6 - 15/06/2018 - 57,58	
Loteamento : PARQUE RESIDENCIAL DE CAJAMAR - CAJAMAR/SP					7 - 15/07/2018 - 57,58	
Informações do Cálculo ()					8 - 15/08/2018 - 57,58	
Coeficiente V.V.T.: (1,0000)					9 - 15/09/2018 - 57,58	
Área Territorial	Valor do M ² Territorial	V.V.T. Excedente	Valor Venal Territorial		10 - 15/10/2018 - 57,58	
250,00	150,36	0,00	27.666,24		11 - 15/11/2018 - 57,58	
Área Construída	Valor do M ² Predial	Valor Venal Predial	Valor Venal Imóvel		12 - 15/12/2018 - 57,62	
0,00	0,00	0,00	27.666,24			
Testada	V.V.T. Não Excedente	Valor Imposto	Valor Imposto + Taxas			
14,22	0,00	691,00	691,00			
Taxas	Tipo de Construção:		Aliquota: 2,50			

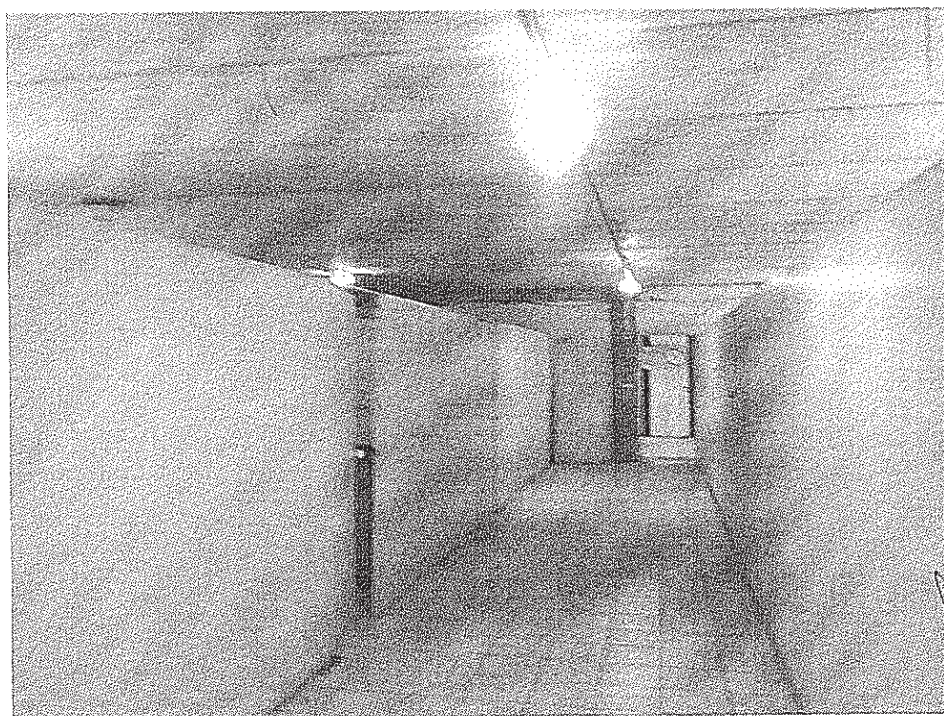
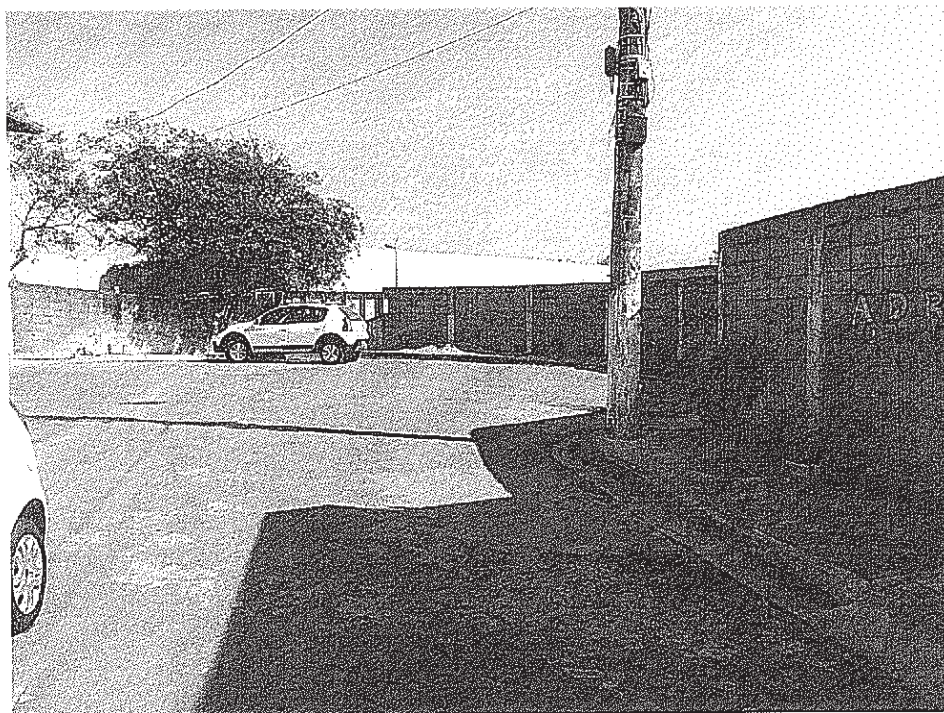
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AUDREY KALINOUSKI DE BRITO, liberado nos autos em 23/11/2018 às 16:45. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012479-61.2017.8.26.0309 e código 3C45A75.

FOTOS IMÓVEL FINAL RUA DOS CRISANTEMOS PARTE EXTERNA IMÓVEL COMERCIAL



[Handwritten signature]

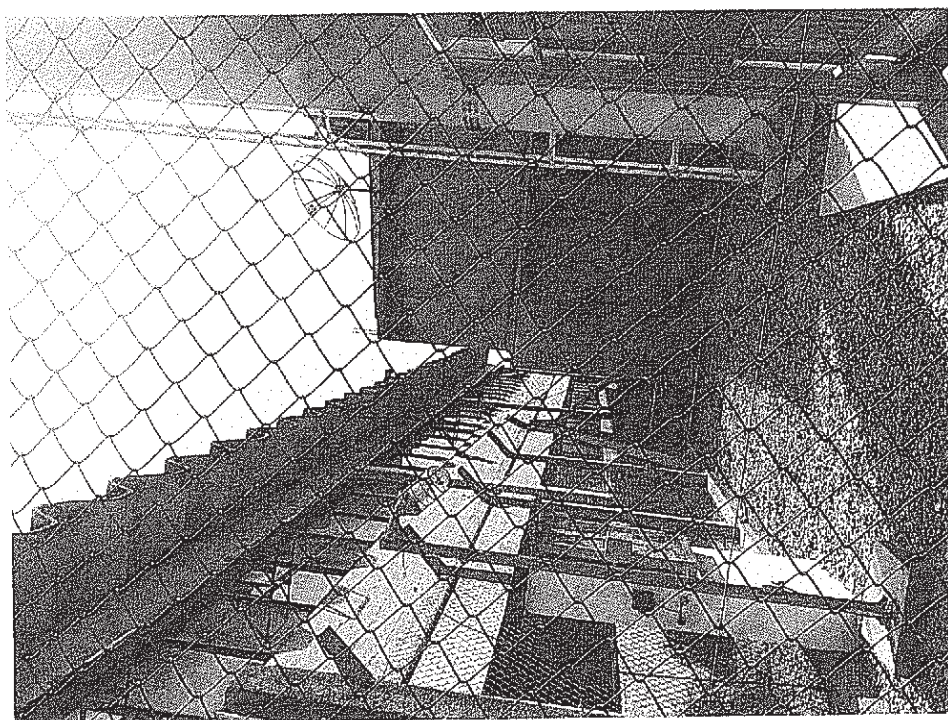
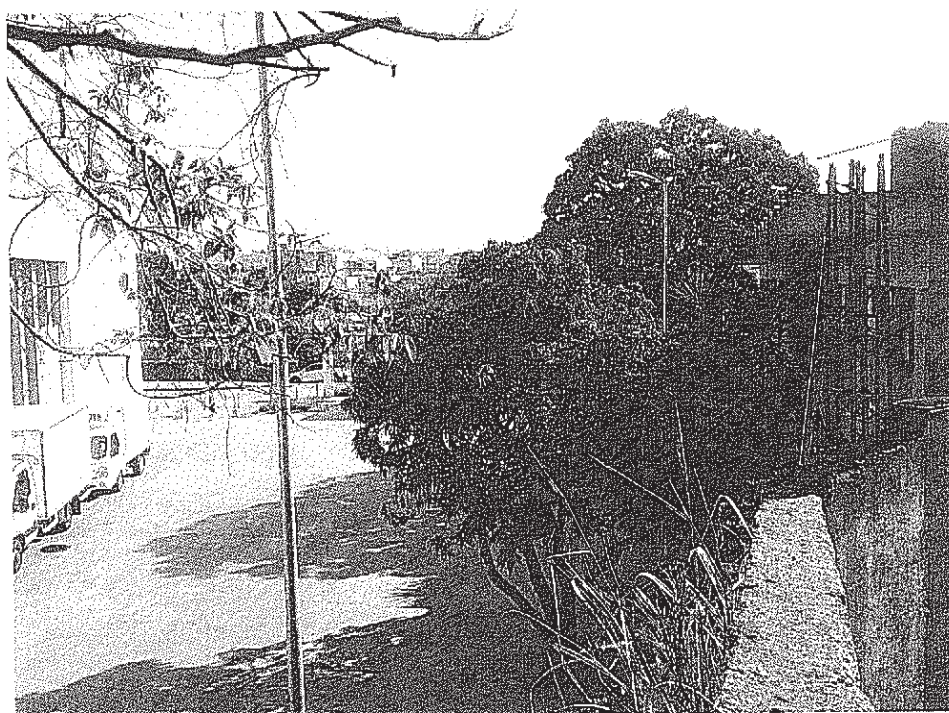
FOTOS FRENTE DO IMÓVEL RUA DOS CRISANTEMOS PARTE INTERNA IMÓVEL COMERCIAL



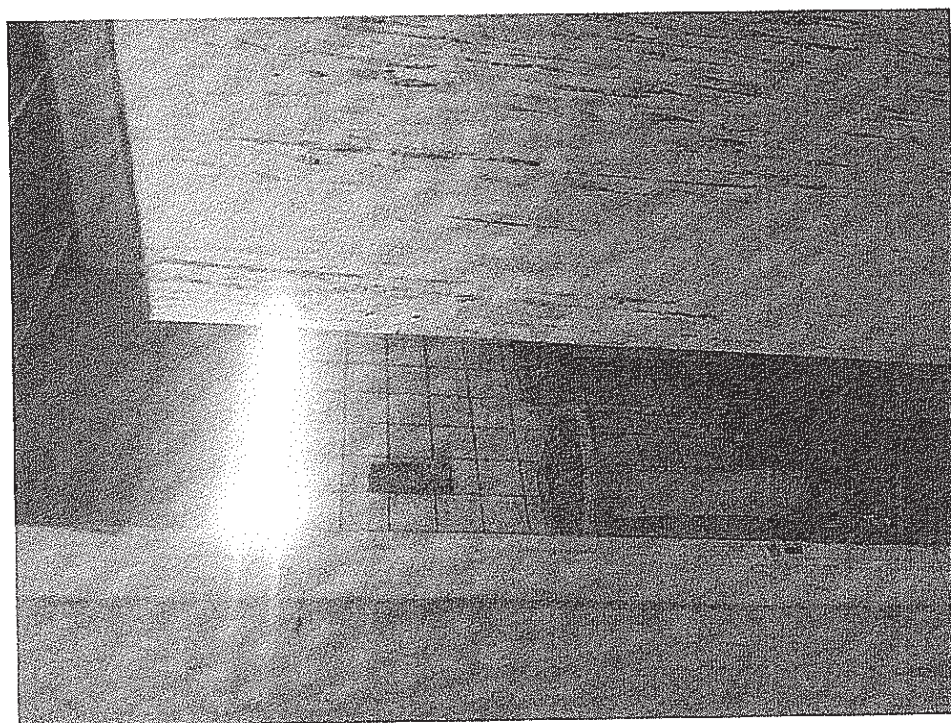
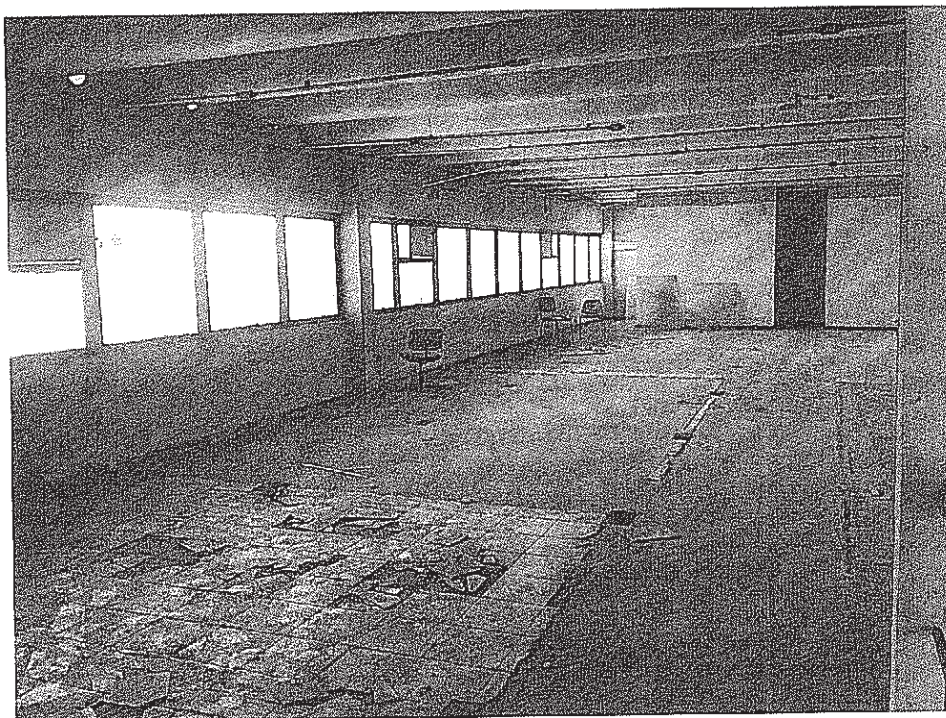
Acesso entrada principal imóvel comercial através Estacionamento Shopping Anhanguera



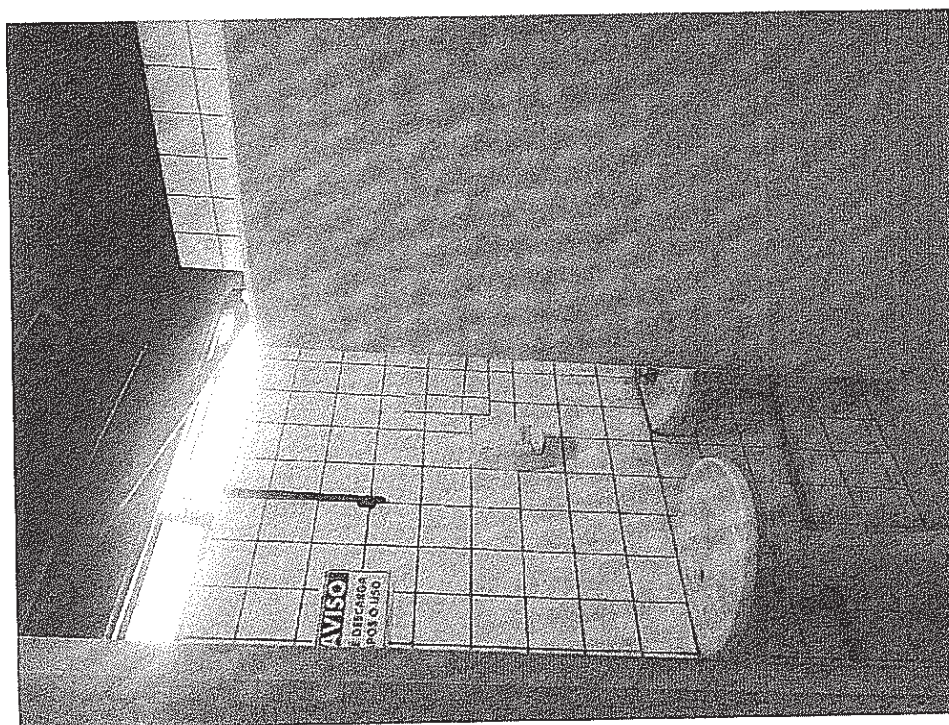
FOTOS PARTES EXTERNAS IMÓVEL COMERCIAL



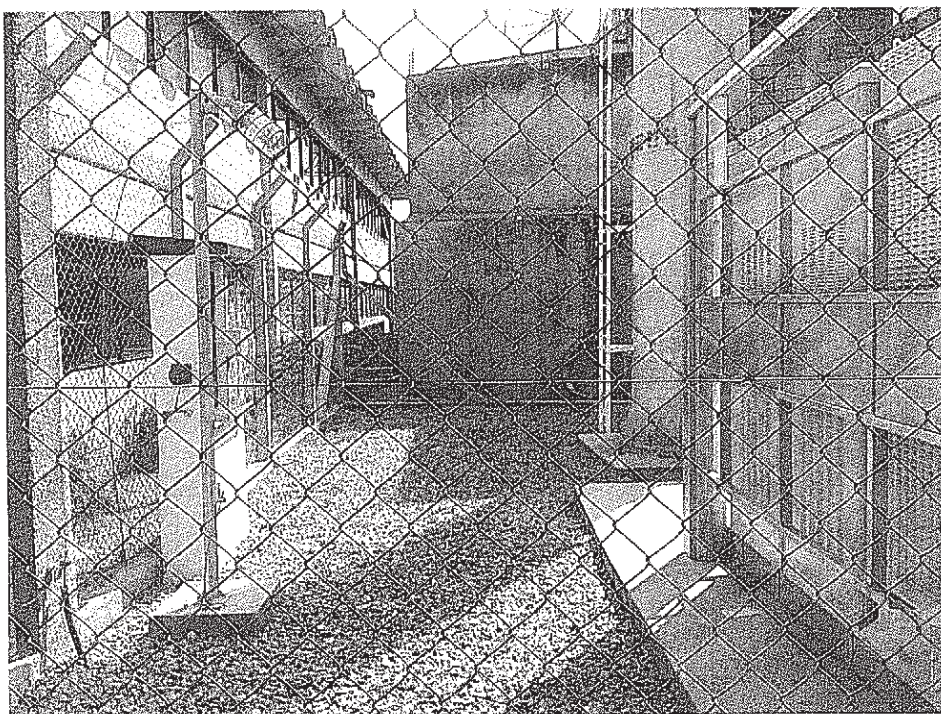
FOTOS PARTES INTERNAS IMÓVEL COMERCIAL

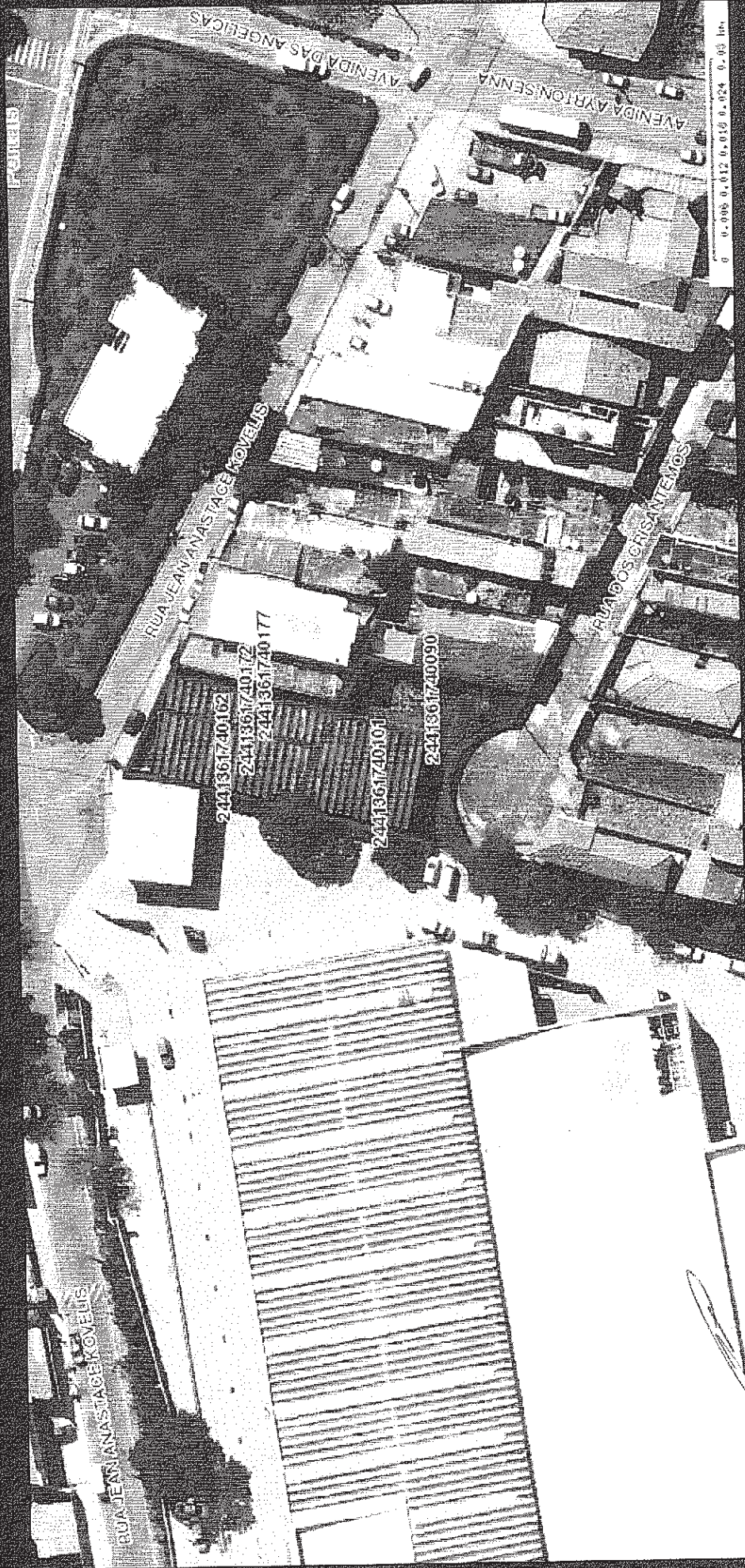


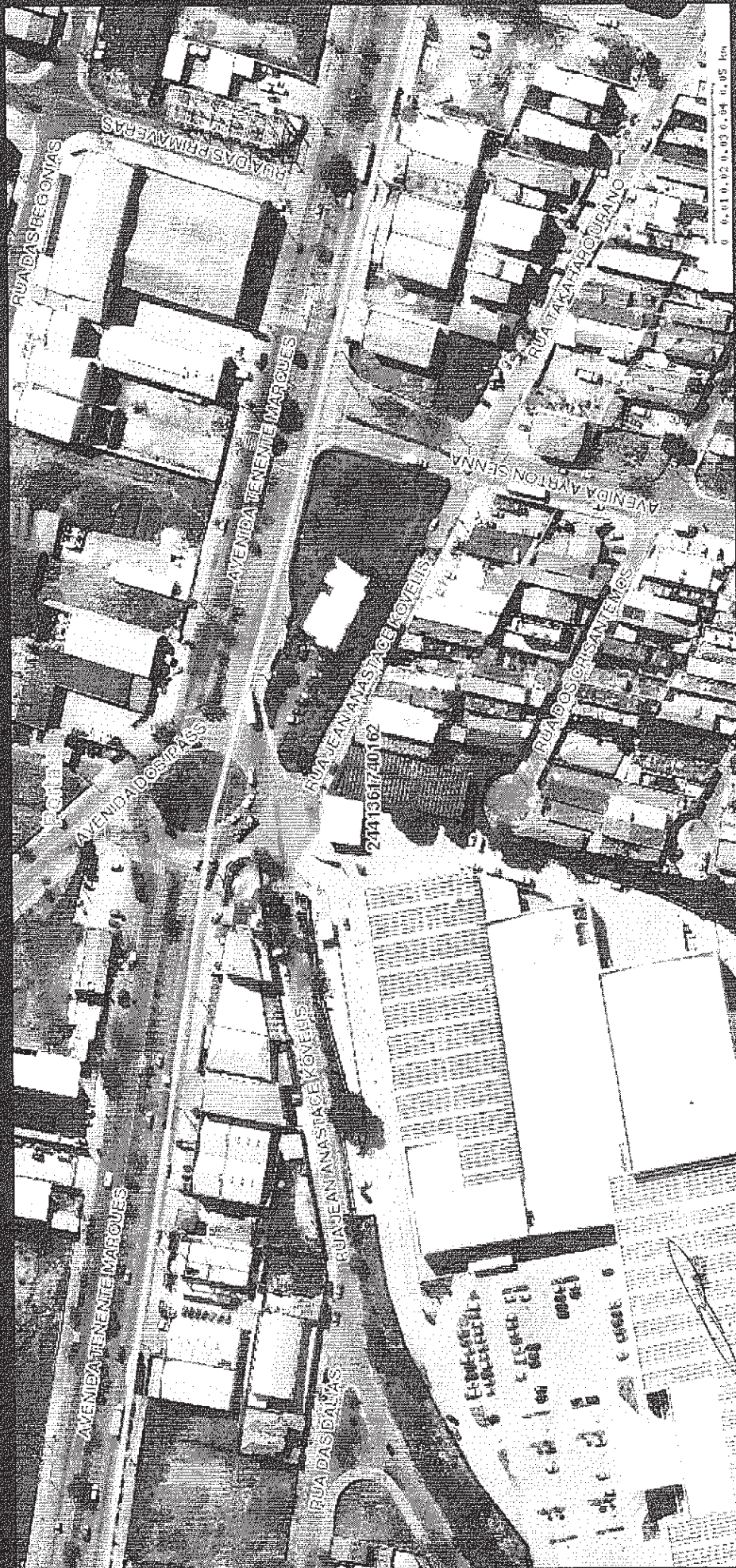
FOTOS PARTES INTERNAS IMÓVEL COMERCIAL



FOTOS PARTES EXTERNAS E INTERNAS IMÓVEL COMERCIAL



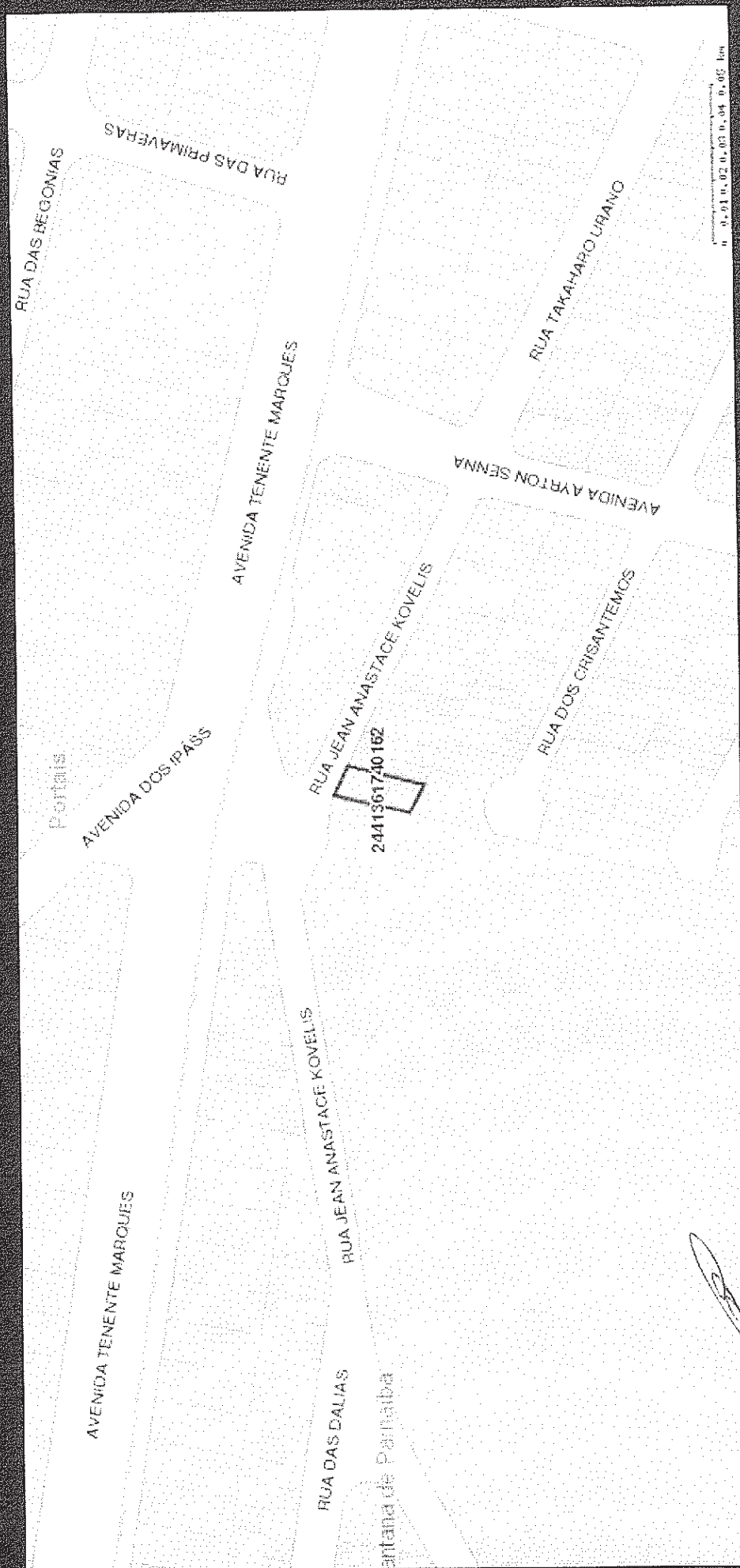




Cad 9.330

mapaqAwIzaXawo.png (1088x508)

23/08/2018



0 - 0.51 0.02 0.03 0.04 0.05 0.06

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 1ª Vara Judicial do Foro Distrital de Cajamar – Comarca de Jundiaí-SP.

JOSÉ ROBERTO DE ALMEIDA
avaliador nomeado nos autos da Carta Precatória Cível nº 1012479-61.2017.8.26.0309 – Construção/Avaliação/Indisponibilidade de Bens que o BANCO BRADESCO FINANCIAMENTOS S/A move contra RODRIGO RICCIARDI RODRIGUES LIMA E OUTRO, em trâmite por essa E. Vara e 1º Ofício Judicial vêm respeitosamente à presença de V. Excia, prestar esclarecimentos conforme decisão de fls. 138.

Valores atribuídos laudo avaliatório
de fls.

Imóvel Matrícula 117.051 do 2º
Oficial Registro de Imóveis de Jundiaí-SP.

Lote de terreno sob o n ° 08 – Quadra “A” foi efetuada o desdobro conforme consta IPTU (anexado nos autos) ficando ficou constando como lote 08-A/0 ficando com área territorial de 125,00 metros². e consta área construída de 228,13 . Rua Jean Anastece Kovelis nº 1.067. conforme capa IPTU (anexada nos autos).

Valor Atribuído

Terreno com área de 125,00 mts ² x R\$1.400,00 p/m ²	R\$175.000,00
Área construída (consta IPTU 228,00 mt ² .) x R\$2.000,00.....	R\$456.000,00
Valor total terreno/construção.....	R\$631.000,00

SEISCENTOS E TRINTA E UM MIL REAIS.

Outra parte ficou constando como lote - 08/B0 – Área Territorial de **125,00 mts²**. sob o numero 24413-61-74-0172.00.000 conforme consta IPTU (conforme consta xérox IPTU anexado nos autos) e Área construída **92,13 mts²**. .

Valor atribuído

Terreno com área 125,00 mts ² . x R\$1.400,00 p/m ²	R\$175.000,00
Área construída 92,13 mts ² . (consta IPTU) x R\$1500,00.....	R\$138.000,00
Valor total terreno/construção.....	R\$313.000,00

TREZENTOS E TREZE MIL REAIS.

Imóvel Matrícula 117.052 2º
Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP.

Lote de terreno sob o nº 09-
 Quadra “A”, com área territorial de 250,85 mts2. e área edificada consta de 147,33 mts2. (consta IPTU anexado nos autos) sob o nº 24413-61-74.0162.00.000 Prefeitura Municipal de Cajamar-SP. , Rua Jean Anstace Kovelis 1081 (consta IPTU).

Valor Atribuído

Terreno com área de 250,85 mts2. R\$1.400,00 p/m/2.....R\$351.190,00
 Área construída 147,33 mts2, (consta IPTU anexado nos autos) x
 R\$1.500,00 p/m/2.....R\$220.995,00.
 Valor total terreno/edificação.....R\$572.185,00
QUINHENTOS E SETENTA DOIS MIL, CENTO E OITENTA CINCO REAIS).

Imóvel Matrícula 117.053 do 2º
Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí-SP.

Lote de Terreno sob o nº 10 – Quadra
 “A” - com área territorial de 255,14 mts2. e área edificada de 199,96 mts2. conforme consta IPTU (anexado nos autos) Prefeitura Municipal de Cajamar SP., consta nº 07 Rua dos Crisântemos, porém, acesso somente pela Rua Jean Kovelis e Estacionamento Shopping Anhanguera.

Valor Atribuído

Terreno com área de 255,14 mts2. x R\$1.400,00 p/m/2.....R\$357.196,00
 Área construída 199,96 mts. x R\$1.500,00 p/m/2.....R\$299.940,00
 Valor total terreno/edificação.....R\$657.136,00
SEISCENTOS E CINCOENTA SETE MIL, CENTO E TRINTA SEIS REAIS.

Imóvel Matrícula 117.054 do 2º
Registro de Imóveis de Jundiaí-SP.

Lote de Terreno sob o nº 11 – Quadra
 “A” – com área de 250,00 mts2. e não consta edificação apenas torre de transmissão.

Terreno 250,00 mts2. x 1.400,00.....R\$350.000,00
TREZENTOS E CINCOENTA MIL REAIS.

Valor total dos bens avaliados..... R\$2.523.516,00
DOIS MILHOES, QUINHENTOS E VINTE TRES MIL,
QUINHENTOS E DEZESEIS REAIS.

Edificações constantes nos lotes 09/10 e 11 e são unificadas sobre áreas construídas constantes no IPTU Prefeitura Municipal de Cajamar-SP.

OBS: Os valores atribuídos foram baseados em pesquisas efetuadas mês de Setembro de 2.018 e levando-se em consideração o atual momento econômico do Brasil s.m.j. talvez fosse efetuada nova avaliação para **RATIFICAR** ou **RETIFICAR** os valores atribuídos , efetuando novas vistorias das edificações para verificar atual estado de conservação tendo em vista que na ocasião que foi elaborado o laudo avaliatório parte das edificações estava em precário estado de conservação nas partes internas,

Coloco-me totalmente disposição de V. Excia., para qualquer determinação que julga necessário.

Termos em que,
P. Deferimento.
Jundiaí, 17 de Maio de 2021.


JOSÉ ROBERTO DE ALMEIDA
AVALIADOR