

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO
DA SEGUNDA VARA CÍVEL COMARCA DE INDAIATUBA –
ESTADO DE SÃO PAULO.

ANTONIO BADIN, perito avaliador nomeado nos autos de Ação de Execução Cível – processo número 1002993-07.2018.8.26.0248, onde figura como exequente **Edifício Vértice e executada Aluc Engenharia e Construção Civil Ltda**, que tramita perante esse E. Juízo e Cartório do Segundo Ofício Cível, em cumprimento ao respeitável despacho judicial, vêm mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, informar que após os estudos, diligências e outros levantamentos, apresentou seu laudo de vistoria e avaliação. Assim, requer seja deferido e determinado o levantamento dos honorários periciais fixados, conforme o depósito judicial de fls. 162. Seguindo anexo, o necessário formulado MLE.

Termos em que,

P. Juntada.

Indaiatuba, 01 de junho de 2020.


ANTONIO BADIN
Perito Designado.

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): 1002993-07.2018.8.26.0248

Nome do beneficiário do levantamento: ANTONIO BADIN

CPF/CNPJ: 127.425.898/72

Tipo de Beneficiário:

Parte

Advogado – OAB/ ___ nº _____ - Procuração nas fls. _____

Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. _____

Terceiro - Perito

Tipo de levantamento: Parcial Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: 162

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$2.078,00

Tipo de levantamento: Honorários Periciais

I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];

II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

IV – Recolher GRU;

V – Novo Depósito Judicial.

***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: ANTONIO BADIN

CPF/CNPJ do titular da conta: 127.424.898 / 72

Banco: DO BRASIL Código do Banco: 001

Agência: 6663 - X

Conta nº: 12.455 - 9

Tipo de Conta: Corrente Poupança

Observações:

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO
DA SEGUNDA VARA CÍVEL COMARCA DE INDAIATUBA –
ESTADO DE SÃO PAULO.

ANTONIO BADIN, perito avaliador nomeado nos autos de Ação de Execução Cível – processo número 1002993-07.2018.8.26.0248, onde figura como exequente **Edifício Vértice e executada Aluc Engenharia e Construção Civil Ltda**, que tramita perante esse E. Juízo e Cartório do Segundo Ofício Cível, em cumprimento ao respeitável despacho judicial, vêm mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após os estudos, diligências e outros levantamentos, apresentar os resultados de sua vistoria, consubstanciado no anexo **LAUDO DE AVALIAÇÃO**.

Termos em que,

P. Juntada.

Indaiatuba, 01 de junho de 2020.


ANTONIO BADIN
Perito Designado.

L A U D O

B

Sumário

Introdução – fls.04

Desenvolvimento – fls.04

Vistoria – fls. 10

Descrição – fls. 05, 06 e 07

Localização e Cadastro – fls. 06/07

Conclusão – fls. 09

Encerramento – fls.10

Anexos – fls. 12/14

B

INTRODUÇÃO

Trata-se de Ação de Execução Cível - processo número 1002993-07.2018.8.26.0248, onde figura como exequente **Edifício Vértice e executada Aluc Engenharia e Construção Civil Ltda.**

OBJETIVO

Visa determinar o valor de mercado do bem imóvel descrito na presente carta precatória, 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 também que o signatário se encontra devidamente cadastrado junto ao Portal Auxiliares da Justiça – 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 - DA MATRÍCULA E DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL

Matrícula número 112.353 do Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba:

Uma vaga de garagem sob o número 19-A, de porte pequeno, localizada no térreo do condomínio Comercial Vertical, denominado Edifício Vértice, situado na Rua Pedro Gonçalves, número 1.400, nesta cidade e Comarca de Indaiatuba, com as seguintes áreas: área útil de 8,40 metros, área comum de 14,31 metros quadrados e área total de 22,71 metros quadrados, pertencendo a cada unidade a fração ideal de 0,1488% do terreno, equivalente a 2,39 metros quadrados.

Trata-se de uma vaga de garagem acima descrita na matrícula, localizada no andar térreo do Condomínio Comercial Vertical, denominado Edifício Vértice, situado na Rua Pedro Gonçalves, número 1.400, nesta cidade e Comarca de Indaiatuba, Estado de São Paulo.

CADASTRO IMOBILIÁRIO

O terreno encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Indaiatuba, sob o número: 0161.6598.2-6.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

A garagem vistoriada e avaliada, encontra-se localizado no andar térreo do Condomínio Comercial Vertical, denominado Edifício Vértice, nesta cidade de Indaiatuba, SP.

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.

A garagem se encontra localizada na região central da cidade de Indaiatuba. A região apresenta acesso facilitado através da Rua Candelária, Rua Humaitá, Rua Cinco de Julho, Rua 24 de Maio e Rua Pedro Gonçalves.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Referido imóvel é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, rede de água encanada, 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 da garagem, 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.

De modo geral e especificamente na zona econômica na qual se localiza a garagem 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 da garagem. Com isso, obtive 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 e sua localização.

Para tanto, especificamente foram consultadas as imobiliárias da cidade, estando elas há muito tempo instaladas e de grande credibilidade. Além dessas consultas, também foram verificados os cadernos imobiliários dos jornais locais, com pesquisa de preços praticados no mercado local.

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

- a) Valor venal constante do terreno com área útil de 8,40 metros, área comum de 14,31 metros quadrados e área total de 22,71 metros quadrados, pertencendo a cada unidade a fração ideal de 0,1488% do terreno, equivalente a 2,39 metros quadrados é de **R\$1.264,60 (mil, duzentos e sessenta e quatro reais e sessenta centavos).**

- b) Valor venal da edificação do box de garagem é de R\$22.437,03 (vinte e dois mil, quatrocentos e trinta e sete reais e três centavos).
- c) Total dos valores venais é de R\$23.701,63 (vinte e três mil, setecentos e um reais e sessenta e três centavos).

CONCLUSÃO

Feitas essas considerações, e com os devidos cálculos elaborados, propõe o perito como valor total de mercado relativo a garagem, considerando sua localização, o importe de **R\$6.000,00 (seis mil reais)**, esclarecendo que esse valor foi obtido em relação ao valor de mercado praticado na cidade de Indaiatuba, bem como as consultas de preços e análise de valores ofertados em imobiliárias e cadernos de imóveis de jornais locais.

Esse valor de mercado proposto 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, para a proposta do valor final foram consideradas também as características da região e do terreno com sua localização.

A vistoria e trabalho de avaliação foi realizada na data de 26 de maio de 2020, às 14:00 horas.

Deve ficar consignado que, não foi realizada qualquer análise a respeito de títulos de propriedade, litígios ou alienações contra o terreno avaliado. A garagem foi avaliada na suposição de que esteja livre e desembaraçada de qualquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que as medidas do terreno 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

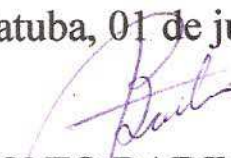
Nada mais havendo a considerar, encerro o presente laudo, que foi redigido e impresso em catorze (14) laudas, consignando.

Termos em que,

P.

Juntada aos autos.

Indaiatuba, 01 de junho de 2020.


ANTONIO BADIN
Creci n. 57.725.

ANEXOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO BADIN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/06/2020 às 08:21, sob o número WIDU20700514414. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002993-07.2018.8.26.0248 e código 6DCC671.

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 02/06/2020 às 08:21, sob o número WIDU20700514414. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002993-07.2018.8.26.0248 e código 6DCC671.

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**

Handwritten signature

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO BADIN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/06/2020 às 08:21, sob o número WIDU20700514414. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002993-07.2018.8.26.0248 e código 6DCC671.

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 02/06/2020 às 08:21, sob o número WIDU20700514414. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002993-07.2018.8.26.0248 e código 6DCC671.