

JOSÉ EDUARDO MANTOVANI SASSI

CRECI Nº 19.532

Exmo Sr. Dr. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Limeira – SP.

Processo: 0320.01.2010.023960-5/000000-000

Ação: Execução de Título Extrajudicial

Requerente: Monte Mor Empreendimentos Sociais Ltda

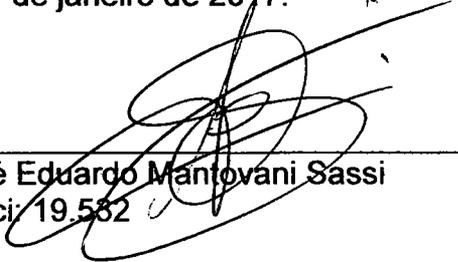
Requerido: João Batista dos Santos

José Eduardo Mantovani Sassi, infra assinado , avaliador nomeado nos autos supra referidos , vem perante **V. Exa.**, mui respeitosamente, em atenção ao respeitável despacho de folhas nº 178 do Volume único, vem, requerer a **Juntada** do incluso laudo de avaliação, e requerer a expedição da guia de levantamento dos honorários previamente depositados nas folhas 184 e 185.

Termos em que,

P. deferimento

Limeira, 17 de janeiro de 2017.



José Eduardo Mantovani Sassi
Creci: 19.532

JOSÉ EDUARDO MANTOVANI SASSI

CRECI Nº 19.532

Exmo Sr. Dr. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Limeira – SP.

Processo: 0320.01.2010.023960-5/000000-000

Ação: Execução de Título Extrajudicial

Requerente: Monte Mor Empreendimentos Sociais Ltda

Requerido: João Batista dos Santos

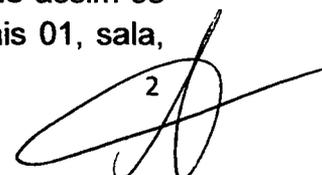
José Eduardo Mantovani Sassi, infra assinado tendo sido nomeado nos autos supra referidos, vem perante V.Exa. mui respeitosamente apresentar o seu laudo de avaliação a seguir descrito.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 – INTRODUÇÃO:

- 1.1. Em atenção ao respeitável despacho de folhas 178 do volume único, que este avaliador tomou o cuidado de manusear o respectivo processo acima citado, observando que não existe nenhum laudo de avaliação para venda dos imóveis citado, para este processo.

Sobre o imóvel, uma casa residencial localizada na Rua Marcílio Coppi, nº 199 Residencial Guimarães, que assim se descreve: garagem para 02 carros e entrada para mais 01, sala, RUA DEPUTADO OCTÁVIO LOPES, 427 – LIMEIRA, SP – FONE (19) 3404 – 4499.



JOSÉ EDUARDO MANTOVANI SASSI

CRECI Nº 19.532

copa/cozinha, banheiros social, 02 quartos, lavanderia , e quintal com quarto de despejo, perfazendo uma área total construída de aproximadamente de 110 mt2 de acordo com informações obtidas no dia da visita ao imóvel, tudo construído sob o lote de terreno 26 da quadra F, que mede 140 mt2, ou seja, 07 metros de frente para a rua e igual largura aos fundos onde confronta com o lote de nº 24, por 20,00 metros de cada lado da frente aos fundos confrontando de um lado com o lote 25 e do outro lado com o lote 27.

- 1.2. Posto isso, na seqüência passamos a elaborar o **Laudo Avaliatório**, do bem supra mencionado, para dar andamento na Lide.

O resultado da avaliação, bem como as etapas e as informações necessárias a execução e fundamentação do trabalho estão apresentados em capítulos específicos, distribuídos no corpo do **Laudo**.

Considerou – se **para efeito de avaliação**, o bem livre de quaisquer ônus ou problema que prejudique, o seu bom uso e comercialização.

*Para atribuição do **valor final** do imóvel avaliado, levou – se em conta o seguinte:*

- Localização do imóvel
- Topografia do Terreno
- Benfeitorias de infra estrutura Local
- Estado de conservação do imóvel

Além dos itens acima citados, levamos em conta também, as informações obtidas, junto a imobiliárias idôneas do local e de confiança deste avaliador, todas especializadas na compra e venda de imóveis nesta cidade de Limeira, bem como a experiência deste profissional adquirida ao longo de seus 30 anos de profissionalismo na área de corretagem de imóveis.



JOSÉ EDUARDO MANTOVANI SASSI

CRECI Nº 19.532

2 – FINALIDADE:

A finalidade do presente **LAUDO** será apurar e determinar, depois de efetuadas pesquisas e estudos necessários o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel em questão, considerando – se os preços do mercado praticantes.

3 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Trata – se de um imóvel localizado no perímetro urbano da cidade de Limeira, no seguinte local:

Imóvel localizado em Bairro residencial, um a casa, com frente para a Rua Marcelo Coppi, nº 199, no Residencial Guimarães nesta cidade de Limeira estado de São Paulo, imóvel este que se encontra em estado regular de conservação necessitando de reparos e pinturas.

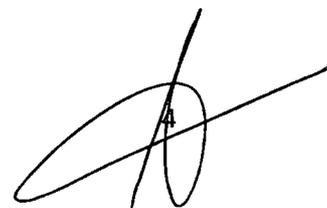
4 – DESCRIÇÕES E AVALIAÇÕES DOS IMÓVEIS:

Após vistoria “in loco” e análise dos documentos apresentados, constatamos o seguinte:

4.1 – TERRENO:

Rua Marcilio Coppi, 199 Resid. Guimarães – Limeira SP.	
Trata – se, de um lote residencial Urbano, com benfeitorias, correspondente ao lote 26 da Quadra F, situado no Bairro Residencial Guimarães, nesta cidade de Limeira estado de São Paulo, com área superficial total de :	
Área Total do Terreno.....	140,00 m2
(Cento e Quarenta Metros Quadrados)	
Área total construída.....	110,00 m2
(Cento e Deis Metros Quadrados)	

RUA DEPUTADO OCTÁVIO LOPES, 427 – LIMEIRA, SP – FONE (19) 3404 – 4499.



JOSÉ EDUARDO MANTOVANI SASSI

CRECI Nº 19.532

4.2 – CONSTRUÇÕES:

Sobre o referido lote de terreno, existe edificada a construção de uma casa que assim se descreve: garagem para 02 carros e entrada para mais 01, sala, copa/cozinha, banheiros social, 02 quartos, lavanderia, e quintal com quarto de despejo, perfazendo uma área total construída de aproximadamente de 110 mt2 de acordo com informações obtidas no dia da visita ao imóvel.

A construção está em estado regular conservação, necessitando de pinturas, e com revestimentos na cozinha e banheiro, o imóvel tem uma área total construída de aproximadamente 110,00 mt2 que nos foi informado no dia da visita ao imóvel.

O total da área construída é de **110,00 mt2**, que nos foi informado.

Levando – se em consideração o tipo de construção hoje existente no local o valor para o mt2 da construção é de R\$ 1000,00 o mt2 (hum mil reais) o metro quadrado, assim teremos o seguinte resultado:

$110,00 \times 1000,00 = 110.000,00$, – o valor de mercado é de **R\$ 110.000,00 (cento e deis mil reais)**

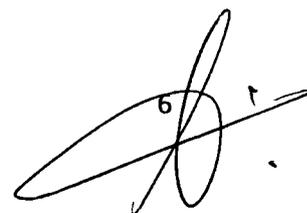
5 – CONCLUSÃO:

Assim sendo, após as necessárias verificações, e constatações no local acima indicado, devidas pesquisas e estudos já realizados usando o critério comparativo, e considerando – se os preços de mercados praticantes, passamos a avaliação total do referido imóvel:

TOTAL DA AVALIAÇÃO PARA VENDA:

R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) para venda na presente data.

RUA DEPUTADO OCTÁVIO LOPES, 427 – LIMEIRA, SP – FONE (19) 3404 – 4499.



JOSÉ EDUARDO MANTOVANI SASSI

CRECI Nº 19.532

OBS: Trata – se de uma avaliação expedida, que louva informações de mercado, considerando – se fatores de transposição, e adequando a conclusão final o mais próximo possível da realidade, devendo – se prever uma variação de até 20% neste valor devido aos interesses inerentes do mercado.

6 – ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo a ser considerado para o valor real do imóvel, dá – se por encerrado o presente **LAUDO** , para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

Limeira, 17 de janeiro de 2018.



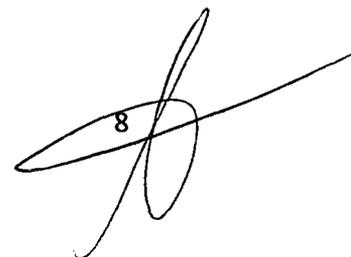
JOSÉ EDUARDO MANTOVANI SASSI
CRECI : 19.532

JOSÉ EDUARDO MANTOVANI SASSI

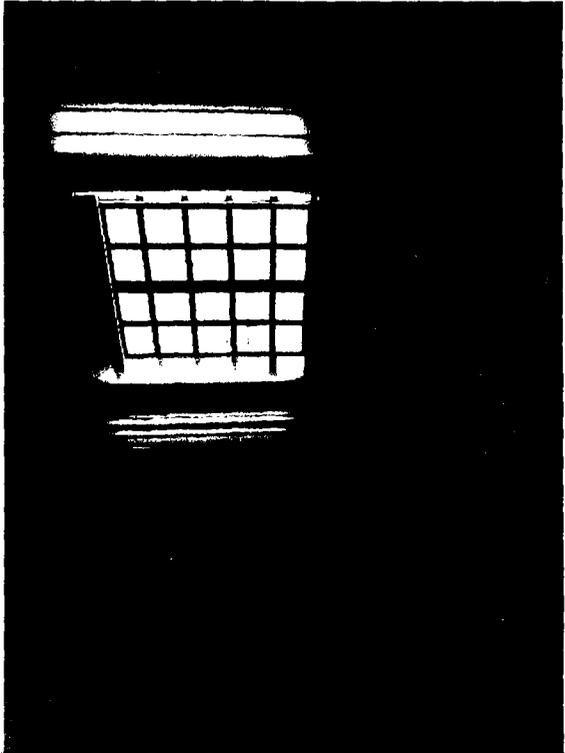
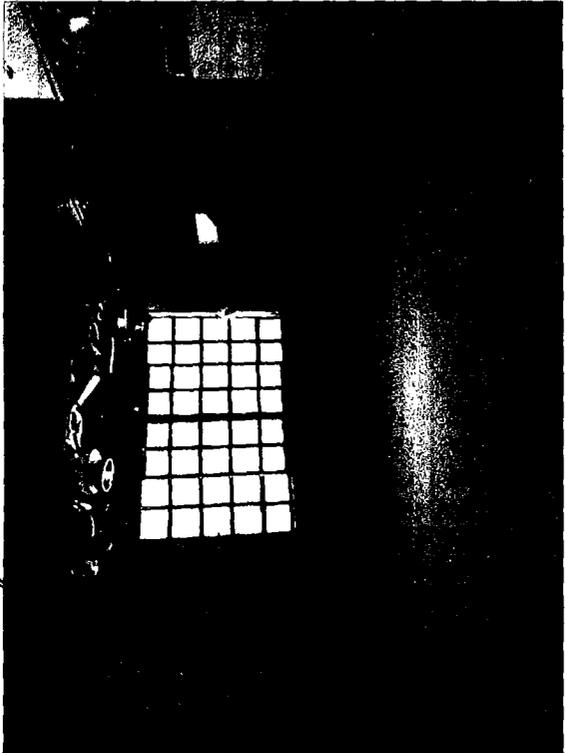
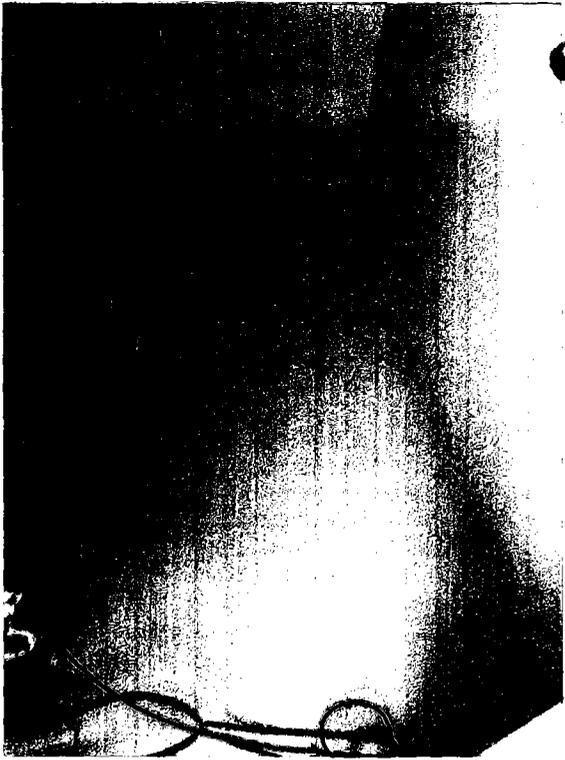
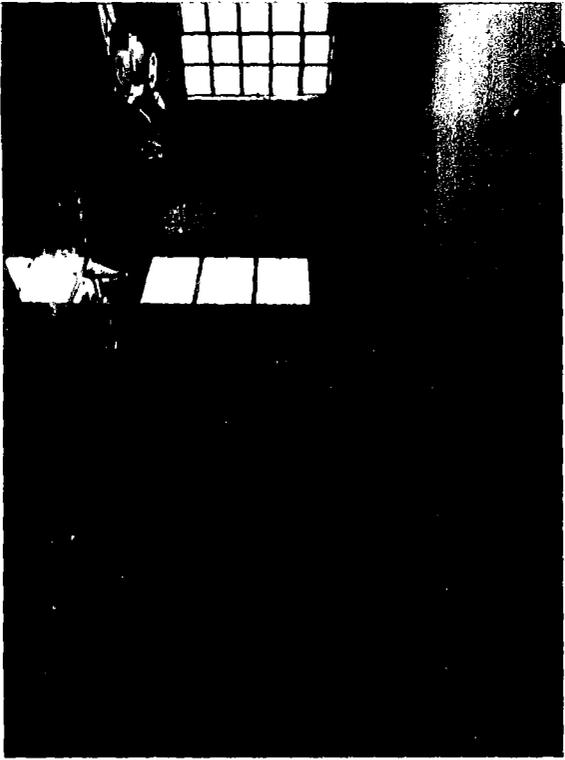
CRECI Nº 19.532

F O T O S

RUA DEPUTADO OCTÁVIO LOPES, 427 – LIMEIRA, SP – FONE (19) 3404 – 4499.



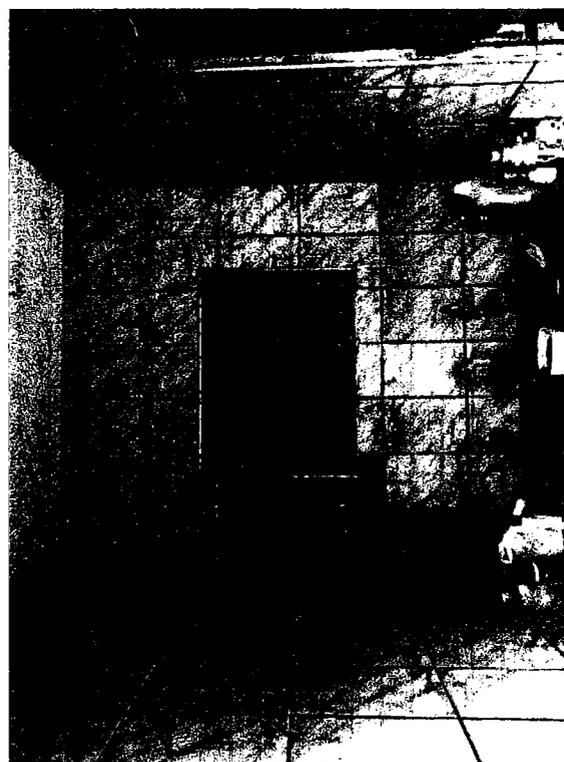
8



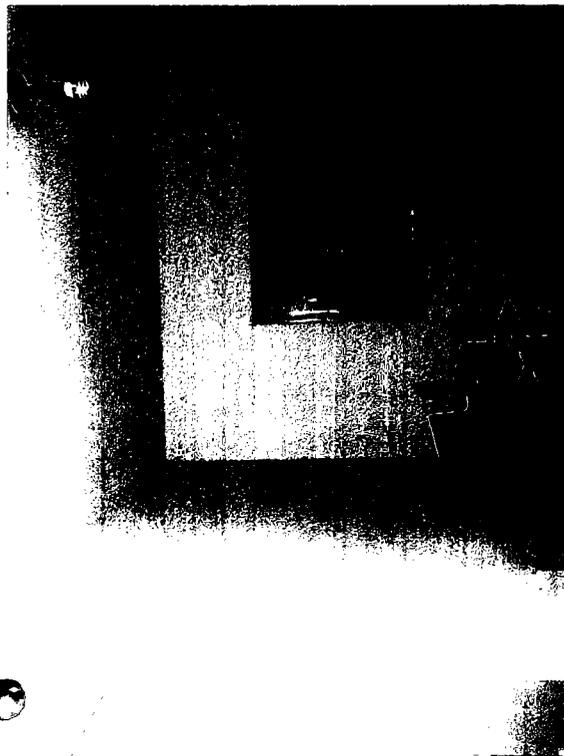
[Handwritten signature]

*203
m*

203
m



fls. 214



JOSÉ EDUARDO MANTOVANI SASSI

CRECI Nº 19.532

Exmo Sr. Dr. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Limeira – SP

Limeira, 25 de fevereiro de 2014

Processo nº 320.01.2010.023960-5/000000-000

José Eduardo Mantovani Sassi, perito já qualificado no laudo, das folhas 179, do volume único, dos autos da ação de Execução de Títulos Extrajudicial que, o Requerente Monte Mor Empreendimentos Sociais Ltda , move sob o Requerido João Batista dos Santos , vem mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência , apresentar, suas RESPOSTAS, para os quesitos apresentados, na folha 182 e 183.

QUESITOS E RESPOSTAS

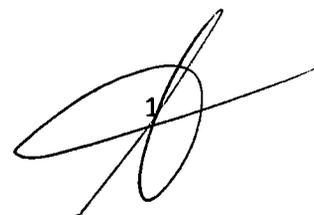
1 -) Qual a metragem do terreno em que se encontra a casa periciada?

Conforme falado no corpo do laudo 140 mt2 de acordo com informações obtidas no processo.

2-) Qual a Metragem da área construída?

110 mt2 de acordo com informações obtidas no dia da visita.

RUA DEPUTADO OCTÁVIO LOPES, 427 – LIMEIRA, SP – FONE (19) 3404 – 4499.



JOSÉ EDUARDO MANTOVANI SASSI

CRECI Nº 19.532

3-) Casa foi construída em terreno aterrado?

Para esta resposta será necessário contratar um profissional de engenharia.

4 -) Possuindo aterro no lote, este fio devidamente compactado?

Somente um profissional de engenharia poderá responder esta pergunta.

5-) Sendo positiva a resposta acima. Foi executado muro de arrimo de acordo com a profundidade do aterro do lote?

Somente um profissional de engenharia poderá responder esta pergunta

6-) Sendo positiva a resposta do item 04. Foi executada bate estaca para a construção da casa?

Somente um profissional de engenharia poderá responder esta pergunta

7-) Sendo positiva a resposta do item 04. O baldrame foi devidamente impermeabilizado para que não ocorra infiltração, visto que a casa encontra – se em aterro?

Somente um profissional de engenharia poderá responder esta pergunta

8-) As paredes foram unidas com amarração de tijolo ou com viga de concreto?

Somente um profissional de engenharia poderá responder esta pergunta

9-) As paredes são feitas de que tipo de material: lajota de 8 furos, tijolo maciço ou com viga de concreto?

Somente um profissional de engenharia poderá responder esta pergunta

RUA DEPUTADO OCTÁVIO LOPES, 427 – LIMEIRA, SP – FONE (19) 3404 – 4499.



JOSÉ EDUARDO MANTOVANI SASSI

CRECI Nº 19.532

10-) A laje da casa é feita de que tipo de material?foi devidamente escorada e concretada com a espessura mínima exigida pela ABNT de 5 cm de capa?

Somente um profissional de engenharia poderá responder esta pergunta

11-) O madeiramento da casa foi feito com profissional qualificado para que não haja selamento do telhado?

Somente um profissional de engenharia poderá responder esta pergunta

12-) Que tipo de telha foi usada para a cobertura da casa em questão?

Telhas de barro.

13-) As esquadrias da casa são de que tipo de material: madeira ou ferro?

Ferro.

14-) As paredes da residência são rebocadas?

Sim.

15-) A residência é pintada no seu interior e externamente?

Internamente sim , externamente não

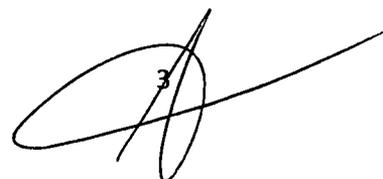
16-) a hidráulica da casa é feita completamente?

Somente um profissional de engenharia poderá responder esta pergunta

17-) Na cozinha a pia é de que tipo de material?

Granito

RUA DEPUTADO OCTÁVIO LOPES, 427 – LIMEIRA, SP – FONE (19) 3404 – 4499.



JOSÉ EDUARDO MANTOVANI SASSI

CRECI Nº 19.532

18-) O acabamento do piso é de que tipo de material: cerâmico , porcelanato ou concreto?

Descrito no laudo , cerâmico .

19-) As portas da residência são de que tipo de material? Metal ou madeira?

Os dois tipos.

20-) A instalação elétrica está completamente acabada?

Somente um profissional de que trabalhe com elétrica poderá responder esta pergunta.

21-) A conservação da residência é satisfatória?

Sim , mas precisa de pequenos reparos e pinturas.

22-) quanto a documentação do imóvel , está devidamente regularizada: registro de imóveis, escritura, planta da casa devidamente aprovada?

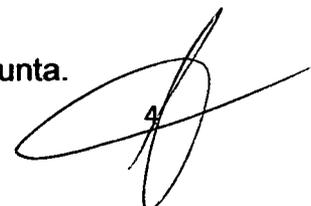
Estas informações não constam no corpo do processo, deve – se contratar um especialista para esta função para averiguar.

23-) A metragem da residência está totalmente regularizada?

Para isso é necessário solicitar uma matricula do imóvel junto ao cartório e registro e uma cópia da planta junto a prefeitura.

24-) Caso não seja ainda regularizada, pode ser como está construída?

Somente um profissional de engenharia poderá responder esta pergunta.
RUA DEPUTADO OCTÁVIO LOPES, 427 – LIMEIRA, SP – FONE (19) 3404 – 4499.



JOSÉ EDUARDO MANTOVANI SASSI

CRECI Nº 19.532

25-) Possui habite – se?

Para isso é necessário a certidão de matrícula, se estiver averbada a construção certamente possui, senão teria que verificar junto a prefeitura .

Sem mais para o momento,



José Eduardo Mantovani Sassi
Creci/19.532