

424
A

L A U D O

R

Sumário

425



Introdução	fls.04
Desenvolvimento	fls.04
Benfeitorias	fls. 06/07
Cadastro Imobiliário	fls. 05
Estado de Conservação	fls. 07
Conclusão	fls.09/10
Encerramento	fls.11
Anexos	fls.14/21



INTRODUÇÃO

Trata-se de autos de Procedimento Ordinário – processo número 0003368-89.1999.8.26.0248 (número de ordem 1814/2007), onde figura como autora **Olanda Brito de Oliveira e outros** e executada **AMA – Administradora Ltda.**

OBJETIVO

Visa determinar o valor de mercado do imóvel situado no Bairro Helvetia Pólo Country, Indaiatuba – SP.

Pelo respeitável despacho de fls. 410, datado de 05 de dezembro de 2014, foi determinada avaliação do bem penhorado nos autos, conforme o auto de fls. 372.

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.

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.

DOS TRABALHOS INICIAIS RELATIVA A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.

Matrícula número 46.568 – Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba.

Um lote de terras sob o número 07 da quadra F, do loteamento denominado Helvetia Pólo Country, nesta cidade e Comarca de Indaiatuba, medindo 76,20 metros de frente para a Rua 08; 79,20 metros de um lado, confrontando com o lote número 08; do outro lado mede 20,00 metros em ângulo, mais 69,50 metros confrontando com a Rua 05 e nos fundos mede 47,60 metros, confrontando com o lote número 05, encerrando a área de 5.524,40 metros quadrados de terreno.

Deve ficar consignado que a área do terreno mencionada no presente laudo de avaliação, foi obtida através da matrícula número 46.568 do Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba, não tendo sido efetuadas as medições “in loco”.

CADASTRO IMOBILIÁRIO

O imóvel avaliado, encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Indaiatuba, sob o número 5036.0370.0-9.

BENFEITORIAS

Sobre referido lotes de terras, encontra-se uma edificação de 197,36 metros quadrados, situado na Avenida do Sapezal e Avenida Windsor Park, sem número, Bairro Helvetia Pólo Country – Indaiatuba, SP.

Fica consignado que o imóvel avaliado pertence ao loteamento denominado Helvetia Pólo Country, Bairro Helvetia, porém, com entrada e acesso pela Avenida denominada Windsor Park. O imóvel avaliado dista aproximados 500 (quinhentos) metros da portaria principal do loteamento denominado Helvetia Pólo Country.

Benfeitorias edificadas no lote de terras sob o número 07 da quadra F: Trata-se de uma edificação contendo escritório, depósito, banheiro, reservatório de água e edícula, conforme demonstram as fotografias inclusas.

Toda edificação é erigida em estrutura de concreto armado, promovido por fechamento com paredes em alvenaria, parte coberto somente na laje e parte coberta com telhas tipo Brasilit, apoiadas em estrutura de madeiramento. Esquadrias de ferro. Instalações hidráulicas e elétricas em bom estado de conservação. Louças em bom estado de conservação. Sobreada por argamassa com pintura em látex e pisos frios.

É servida por fossa séptica e água encanada. Possui entrada com portão de ferro, sendo toda cercada por muros de alvenaria. Possui arborização, com árvores frutíferas e naturais.

A área total edificada é de 197,36 metros quadrados, conforme dados obtidos no cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Indaiatuba.

429
A

OBSERVAÇÃO

A área de construção mencionada no presente laudo de avaliação, foi obtida diretamente junto ao Cadastro da Municipalidade de Indaiatuba, não tendo sido efetuadas medições “in loco”.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO E TOPOGRAFIA DO IMÓVEL AVALIADO.

O terreno ostenta topografia plana, seca e firme. Na vistoria atual, o signatário constatou que a edificação encontra-se em regular estado de conservação, estando em condições de uso.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliado, encontra-se localizado em bairro predominantemente com chácaras residenciais, denominado Helvetia Pólo Country - Indaiatuba. Dista aproximadamente 7.000 metros do centro da cidade, sendo que a região apresenta acesso através da Avenida Conceição, Avenida Bernardino Bonativa, Avenida Engenheiro Paulo de Tarso Souza Martins, Estrada do Sapezal e Avenida Windsor Park. O bairro é considerado e avaliado como sendo de alto padrão.

Deve ficar consignado que, o imóvel avaliado pertence ao loteamento denominado Helvetia Pólo Country, porém com entrada de acesso pela Avenida Windsor Park.

R

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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

DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL E DEMAIS CONSIDERAÇÕES.

Como primeiro passo na investigação do valor de mercado do imóvel, foram realizadas extensas pesquisas na região visando à obtenção do valor de mercado.

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 e construção 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. Observou-se também a área do terreno, fator ocupação, localização e padrão construtivo das benfeitorias.

Para tanto, especificamente foram consultadas as imobiliárias instaladas na cidade e de grande credibilidade. Além dessas consultas, também foram verificados os cadernos imobiliários dos jornais denominados, entre eles o jornal denominado Jornal Tribuna de Indaiá, 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 terreno com 5.524,40 metros quadrados é de R\$390.230,36 (trezentos e noventa mil, duzentos e trinta reais e trinta e seis centavos).
- b) Valor venal da área edificada com 197,36 metros quadrados é de R\$103.629,79 (cento e três mil, seiscentos e vinte e nove reais e setenta e nove centavos).
- c) Total dos valores venais é de R\$493.860,15 (quatrocentos e noventa e três mil, oitocentos e sessenta reais e quinze centavos).
- d) Valor de mercado apurado para o metro quadrado da área do terreno com 5.524,40 m² é de R\$500,00 (quinhentos reais), perfazendo o total de R\$2.762.200,00 (dois milhões, setecentos e sessenta e dois mil e duzentos reais).
- e) Valor de mercado apurado para o metro quadrado da área edificada com 197,36 m² é de R\$700,00 (setecentos reais), perfazendo um total de R\$138.152,00 (cento e trinta e oito mil, cento e cinquenta e dois reais).

Feitas essas considerações, e com os devidos cálculos elaborados, propõe o perito como valor total de mercado para o terreno e benfeitorias edificadas, relacionadas o **importe total de R\$2.900.352,00 (dois milhões, novecentos mil, trezentos e cinquenta e dois reais)**, considerando que, esse valor de mercado, foi obtido primeiro, pela pesquisa de preços praticados no mercado imobiliário da cidade, sendo efetuadas as consultas e diligências necessárias, sendo que, também foi levado em consideração, para o valor final atribuído, a localização do imóvel e seus atributos, todos considerados no presente laudo de avaliação, especialmente pelo atual estado de conservação e outros atributos.

De conformidade com o auto de penhora de fls. 372, a penhora recaiu em 45% dos direitos do imóvel descrito no presente laudo pericial. Assim, a avaliação relativa a esse percentual corresponde ao valor de R\$1.305.158,40 (um milhão, trezentos e cinco mil, cento e cinquenta e oito reais e quarenta centavos).

Também, ao valor de mercado proposto para o imóvel foram definidos como valores praticados no mercado imobiliário da cidade, valores esses 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 serão adaptados e poderão serem utilizados sem, contudo, estarem compelidos à compra.

VISTORIA

Quanto a vistoria do imóvel, para a proposta do valor final foi considerado também as características da região, do terreno e das edificações com suas benfeitorias, com detalhamento descritivo.

A vistoria e trabalho de avaliação foi realizada na data de 17 de abril de 2015 e 09:00 horas.

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.

**DA POSSIBILIDADE DE
DESMEMBRAMENTO (artigo 681, parágrafo único do
Código de Processo Civil).**

Nos termos do artigo 681, parágrafo único do Código de Processo Civil, informa que o lote de terra avaliado não comporta desmembramentos em razão das edificações ali constantes, nos termos da informação obtida junto ao órgão municipal da Prefeitura Municipal de Indaiatuba.

Encerramento

Nada mais havendo a considerar, encerro o presente laudo, que foi redigido e impresso, com total de vinte e uma (21) laudas, impressas somente no anverso, ao final por mim assinado, seguindo anexas fotografias tiradas do imóvel avaliado, bem como o respectivo espelho, fornecido pelo Cadastro Imobiliário DERIN – Prefeitura Municipal de Indaiatuba.

431
8

Termos em que,

P.

Juntada aos autos.

Indaiatuba, 04 de maio de 2015.



ANTONIO BADIN
Creci n. 57.725.

PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA
Departamento de Cadastro Imobiliario
Av. Eng. Fabio Roberto Barnabe, 2800

[IPP27]

Data: 13/04/2015
Hora: 09:51:25

*** DADOS DO CADASTRO IMOBILIARIO - ATUAL ***
Exercício: 2015

NUMERO CADASTRO	RECEITA	QUADRANTE	QUADRICULA	SETOR	QUADRA	LOTE	UNIDADE	ULTIMA ALTERACAO
5036.0370.0-9	1 - Predial	02	23	11	04	09	000	23/07/2002
3.Data Terr/Pred.: / / 11.Proprietario.... IMOBILIARIA E AGRIC HELVETIA LTDA 12.CPF/CNPJ Propr.: 43.815.265/0001-50 116.Fone.....: () - 25.Responsavel.... IMOBILIARIA E AGRIC HELVETIA LTDA 26.CPF/CNPJ Resp.: 43.815.265/0001-50 111.Fone.....: () - 27.Pessoa Fis/Jur.: 2 - Juridica 34.Condominio.....: 0 - Nao								
----- ENDERECO PARA CORRESPONDENCIA ----- Logradouro.....: (00000) TV ESTRELA GRANADA, DA 19.Numero.....: 0016 20.Complemento....: SALA 706 Bairro.....: (1037) CERQUEIRA CESAR 23.Cod. Cidade....: (00100) SAO PAULO 24.CEP.....: 01411-000 126.Email.....: IPTU Digital....: 110.Imobiliaria....: 128.Dt. Alt. End. de Entrega: / /								
----- LOCALIZACAO DO IMOVEL ----- 13.Logradouro 1...: (00674) AV. SAPEZAL, DO 15.Numero.....: SN 16.Complemento...: 13.Logradouro 2...: (00213) AV. WINDSOR PARK 125.Nome Edificio...: 30.Loteamento.....: (061) LT. HELV POLO COUNTRY 28.Quadra.....: F 29.Lote.....: 07 31.Zona.....: 001 32.Mat.Reg.Imoveis: 0003753 33.Data Registro.: 08/02/1983 114.Tipo Empreend...: 2 - Loteam. Fechado								
----- DADOS SOBRE A EDIFICACAO ----- 35.Area da Unidade: 197,36 36.Area Total Edificada: 197,36 Area Tributavel: 0,00 37.Caracterizacao.: 7 - Especial 38.Destinacao.....: 7 - Lazer/Cultura 39.Sit. Construc.: 1 - Frente 40.Posicao.....: 1 - Isolada 41.Fachada....: 2 - Recuada 42.Rev. Externo...: 3 - Tinta Lavavel 43.Cobertura.....: 4 - Laje 44.Estrutura.: 2 - Alvenaria 45.Piso.....: 2 - Cimento 46.Forro.....: 3 - Laje 47.Ins. Eletr.: 2 - Aparente 48.Ins. Sanitaria.: 1 - Inexistente 49.Est.Conserv...: 2 - Bom 109.Cadastram.: 0 - Antigo 51.Nº Pavimentos...: 1 52.Data Habite-se: / / 122.Data cadastramento: / /								
----- DADOS SOBRE O TERRENO ----- 53.Area do Terreno: 5.524,40 54.Testada.....: 76,20 Area Tributavel: 0,00 108.Fracao Ideal...: 1,0000 55.Situacao.....: 2 - Duas Testada 56.Topografia....: 1 - Plano 57.Pedologia.: 1 - Normal 71.Testada Total...: 165,70 58.Gleba.....: 0 - Nao 59.Vlr Gleba.: 0,00 113.Uso do Solo....: ZR / Valor Face 1.: 80,27 Valor Face 2: 80,27								
----- SERVICOS URBANOS ----- 60.Redes Telefonica: 1 - Sim 61.Guias/Sarjetas.: 1 - Sim 62.Agua.....: 1 - Sim 63.Esgoto.....: 0 - Nao 64.Col. Lixo.....: 1 - Sim 65.Tx.Lim.Do.: 0 - Nao 66.Pavimentacao...: 1 - Sim 67.Limp. Publica.: 1 - Sim 68.Ilum.Publ.: 1 - Sim 69.Energ. Eletrica.: 1 - Sim 70.Gal. Pluvial...: 0 - Nao 115.Redes Gas.: 0 - Nao 120.Area Col. Lixo.: 0,00 121.Pr. Area Lixo.: 122.Data cadastramento: / /								
----- ANO --> EXECUCAO ----- 74.Agua.....: 1989 75.Esgoto.....: 0 76.Pavimentacao...: 1989 77.Ilum. Publica.: 1989 78.Ener. Eletrica.: 1989 79.Galeria Pluvial.: 0								
----- INFORMACOES GERAIS ----- 86.Isencoes.....: 0 - Normal 124.Imunidade.....: 0 - Nao 107.P.Isencao.: 1 112.Enquad. na Lei.: 87.Patrimonio.....: 0 - Particular 88.Ocupacao.: 7 - Reforma 90.Area Ocupada...: 197,36 91.Permissao Uso.: 0 - Nao 92.NºDecreto: 94.Desc.Vlr.Venal.: 0,00 119.Proc.Desconto.: 110.Imobiliaria....: 117.Cad. Original...: / / 123.Dt.Cad.Orig....: / /								
----- 97 - Observacoes -----								

PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA

Emitido em: 13/04/2015

DERIM - Departamento de Rendas Imobiliarias

as: 09:53:27hs

CONSULTA DE ITBI - CADASTRO IMOBILIARIO

Nº Cadastro.....: 5036.0370.0-9

Data Cálculo: 13/04/2015

Insc. Cadastral: 02.23.11.04.09.000

Responsável.....: IMOBILIARIA E AGRIC HELVETIA LTDA

Proprietário.....: IMOBILIARIA E AGRIC HELVETIA LTDA

End. Imóvel.....: AV SAPEZAL, DO

Número.....: SN

Quadra.....: F

Lote.....: 07

Loteamento.....: LT HELV POLO COUNTRY

	Vlr. Venal	Vlr. ITBI
Terreno.....:	390.230,36	7.804,61
Edificação.....:	103.629,79	
Imóvel.....:	493.860,15	9.877,20

Alíquota ITBI...: 2,00%

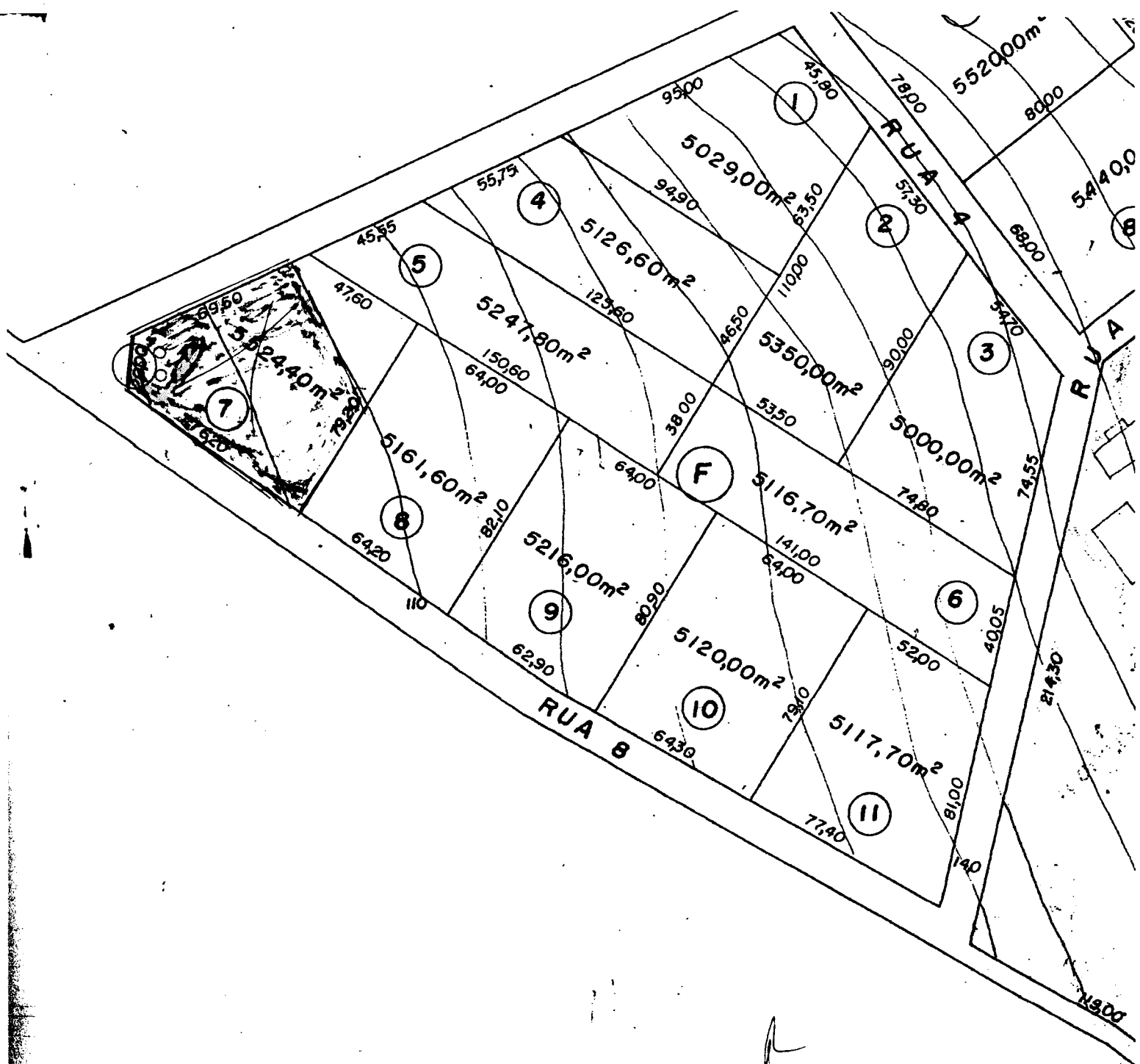
Valor Total.....: 9.877,20

IMPRESSO POR FRANCISCOM

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**









440

+



439

+

28

442
f



441
f



Q



444

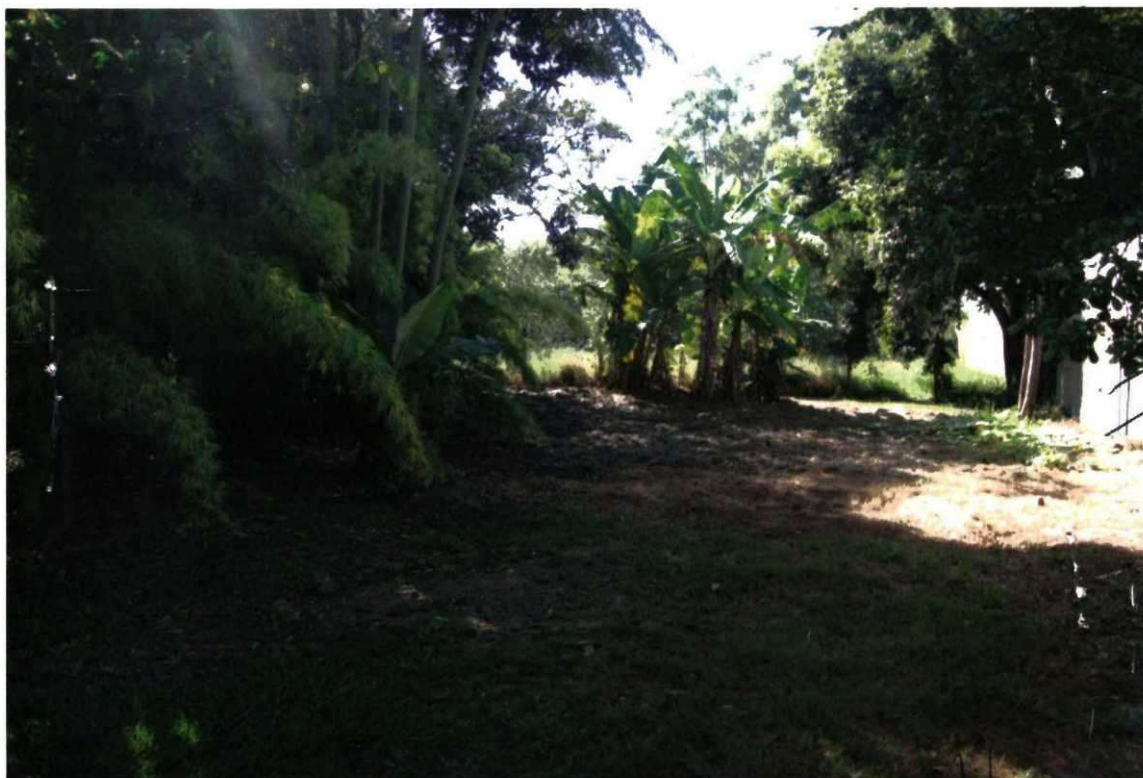
f



443

f

f



446

+

=



445

+

=

2



448
f
=



447
f
=

11
Bx