

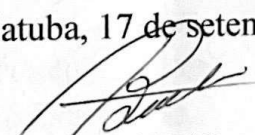
EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL COMARCA DE INDAIATUBA – ESTADO DE SÃO PAULO.

ANTONIO BADIN, perito avaliador nomeado nos autos de Ação de Procedimento Sumário – Condomínio Cível – processo número 0017185-40.2010.8.26.0248, onde figura como autor **Condomínio Spazio Livenza** e requerida **Aldair Gomes da Silva**, que tramita perante esse E. Juízo e Cartório do Primeiro Ofício Cível, em cumprimento ao respeitável despacho de fls. 166, datado de 16 de abril de 2018, vêm mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após os estudos, diligências e levantamentos, apresentar o resultado de sua vistoria. **Assim, requer seja determinado e deferido o levantamento dos honorários periciais , conforme guia de depósito judicial de fls. 130.**

Termos em que,

P. Juntada.

Indaiatuba, 17 de setembro de 2018.


ANTONIO BADIN
Perito Designado.

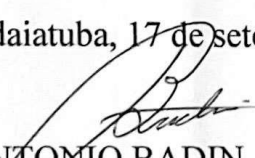
EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE
DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL COMARCA DE
INDAIATUBA – ESTADO DE SÃO PAULO.

ANTONIO BADIN, perito avaliador
nomeado nos autos de Ação de Procedimento Sumário –
Condomínio Cível – processo número 0017185-
40.2010.8.26.0248, onde figura como autor **Condomínio Spazio
Livenza** e requerida **Aldair Gomes da Silva**, que tramita perante
esse E. Juízo e Cartório do Primeiro Ofício Cível, em cumprimento
ao respeitável despacho de fls. 166, datado de 16 de abril de 2018,
vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após os
estudos, diligências e levantamentos, apresentar o resultado de sua
vistoria, consubstanciada no anexo **LAUDO DE AVALIAÇÃO**.

Termos em que,

P. Juntada.

Indaiatuba, 17 de setembro de 2018.


ANTONIO BADIN
Perito Designado.



L A U D O



Sumário

Introdução – fls.04

Desenvolvimento – fls.04

Benfeitorias – fls. 06 e 07

Descrição – fls. 05, 06 e 07

Estado de Conservação e localização – fls. 07

Cadastro Imobiliário – fls. 07

Conclusão – fls. 09

Encerramento – fls.10

INTRODUÇÃO

Trata-se Ação de Procedimento Sumário – Condomínio Cível – processo número 0017185-40.2010.8.26.0248, onde figura como autor **Condomínio Spazio Livenza** e requerida **Aldair Gomes da Silva**.

OBJETIVO

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

Pelo respeitável despacho de fls. 124, datado de 04 de agosto de 2016, foi determinada a avaliação do bem constante 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.

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 83.882 do Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba.

Um apartamento sob o número 82, localizado no oitavo pavimento, torre Di Modena (Torre B), do Condomínio Spazio Livenza, situado na confluência da Rua Pe. Anchieta, número 133, Rua Antonio Zoppi e Avenida Engenheiro Fábio Roberto Barnabé – ME, no loteamento denominado Jardim Pau Preto, nesta cidade e Comarca de Indaiatuba, com as seguintes dependências e áreas: Hall, varanda gourmet, um dormitório, uma suíte, WC., circulação, cozinha, lavanderia, sala de estar/jantar. Áreas: área útil de 74,86 metros quadrados; área comum 27,10 metros, área total de 101,96 metros, fração ideal do terreno com 0,950% metros quadrados.

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

BENFEITORIAS EDIFICADAS

Um apartamento sob o número 82, localizado no oitavo pavimento, torre Di Modena (Torre B), do Condomínio Spazio Livenza, situado na confluência da Rua Pe. Anchieta, número 133, Rua Antonio Zoppi e Avenida Engenheiro Fábio Roberto Barnabé – ME, no loteamento denominado Jardim Pau Preto, nesta cidade e Comarca de Indaiatuba, com as seguintes dependências e áreas: Hall, varanda gourmet, um dormitório, uma suíte, WC., circulação, cozinha, lavanderia, sala de estar/jantar. O apartamento é servido por dois Box de garagem, sob os números 37 e 38.

CADASTRO IMOBILIÁRIO

O terreno encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Campinas, sob o número de identificação: 0198.1016.7-7.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO E TOPOGRAFIA DO IMÓVEL AVALIADO

Ao ser avaliado de forma indireta, ficou constatado que aparentemente o apartamento se encontra em bom estado de conservação, estando em condições de uso.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliado, encontra-se localizado em bairro residencial, denominado Jardim Pau Preto, nesta cidade e Comarca de Indaiatuba-SP.

O bairro em questão é caracterizado pela ocupação de residências. Dista do centro da cidade, cerca de 1.000 metros. A região apresenta acesso facilitado através da Rua 05 de Julho, Rua Voluntário João dos Santos, Rua Hercules Mazzoni,

Avenida Engenheiro Fábio Roberto Barnabé e Rua Padre Anchieta.

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 APARTAMENTO

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 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 apartamento em questão. Foi levado em consideração as características próprias de cada imóvel.

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, fator ocupação, localização e padrão construtivo das benfeitorias.

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 da fração ideal do terreno com 0,950% é de **R\$7.833,49 (sete mil, oitocentos e trinta e três reais e quarenta e nove centavos).**
- b) Valor venal constante da fração ideal da área edificada com 101, 96 metros quadrados é de **R\$92.248,31 (noventa e dois mil, duzentos e quarenta e oito reais e trinta e um centavos).**
- c) Total dos valores venais é de **R\$100.081,80 (cem mil, oitenta e um reais e oitenta centavos).**

CONCLUSÃO

Feitas essas considerações, e com os devidos cálculos elaborados, propõe o perito como valor total de mercado relativo ao apartamento constante no presente laudo, o

importe de **R\$430.000,00 (quatrocentos e trinta mil reais)**, esclarecendo que esse valor foi obtido em pesquisas de preços no mercado imobiliário da cidade de Indaiatuba, bem como em pesquisas e consultas realizadas, relativamente ao apartamento e os dois box de garagem.

VISTORIA

Quanto a vistoria do imóvel, para a proposta do valor final foram consideradas também as características da região e do terreno, consignando se tratar de avaliação de forma INDIRETA.

Deve ficar consignado que, não foi realizada qualquer análise a respeito de títulos de propriedade, litígios ou alienações contra o imóvel avaliado. O apartamento 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.

Encerramento

Nada mais havendo a considerar, encerro o presente laudo, que foi redigido e impresso em onze (11) laudas.

Termos em que,



181
RR

P.

Juntada aos autos.

Indaiatuba, 17 de setembro de 2018.


ANTONIO BADIN
Creci n. 57.725.