

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITATIBA/SP.**

Autos nº 1003768-83.2019

RICARDO FASANI GALLINA, Engenheiro Civil, inscrito no CREA/SP sob nº 5061413653, nomeado perito judicial nos autos acima mencionados, de **CARTA PRECATÓRIA**, oriunda da comarca de Jarinu/SP (processo digital nº 0000037-70.2018.8.26.0301), promovida por **ROBERTO JACOMINI e OUTRA** contra **CENARIUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e OUTROS**, vem, mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência expor o quanto segue.

- A juntada do presente laudo de avaliação.

Termos em que,

Pede deferimento.

Itatiba, 3 de dezembro de 2019.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP nº 5061413653
Perito Judicial

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

ÍNDICE

1.	Introdução.....	03
2.	Vistoria e Considerações Técnicas.....	04
2.1	Documentação Fotográfica.....	04
3.	Avaliação	
3.1	Metodologia Aplicada.....	27
3.1.1	Metodologia Aplicada - Terreno.....	27
3.2	Pesquisa / Homogeneização de Valores.....	29
3.2.1	Pesquisa de Valores – Matrícula nº 050017.....	29
3.2.1.1	Homogeneização da Pesquisa de Valores.....	32
3.2.2	Pesquisa de Valores – Matrícula nº 050018.....	35
3.2.2.1	Homogeneização da Pesquisa de Valores.....	38
3.3	Cálculo do Valor do Imóvel.....	41
3.3.1	Valor de Terreno – Matrícula nº 050017.....	41
3.3.2	Valor de Terreno – Matrícula nº 050018.....	42
4.	Conclusão.....	42
5.	Encerramento.....	43

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

1. Introdução

O presente trabalho técnico tem por objetivo a identificação do valor de mercado do imóvel objeto da **MATRÍCULA Nº 050017 e 050018**, ambas do CRI de Itatiba/SP, de propriedade de **TERRA AZUL MARKETING IMOBILIÁRIO LTDA**.

Conforme informações do Registro de Imóveis, o imóvel avaliando, objeto da **matrícula nº 050017**, do CRI local, possui a seguinte descrição:

fls. 3

MATRÍCULA N.º 050017	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE ITATIBA - SP REGISTRO GERAL LUIS CARMO PASCOAL WALMOR BARBOSA MARTINS JR. Oficial Substituto Oficial
IMÓVEL: UM TERRENO na RUA TREZE, constituído do LOTE nº.23, da QUADRA "08", do loteamento denominado "RESIDENCIAL VENTURA", localizado no bairro Moenda, perímetro urbano deste município e comarca de Itatiba – Estado de São Paulo, medindo 20,00m (em reta) de frente para a referida rua; 50,00m do lado direito de quem da via pública olha para o imóvel, confrontando com o lote nº.24; 50,00m do lado esquerdo, confrontando com o lote nº.22; e, 20,00m nos fundos, onde confronta com o lote nº.11, todos da mesma quadra, encerrando a área total de 1.000,00m².	

Referido imóvel está cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Itatiba sob nº **23461-64-86-02147-0-0351-00000** (ID 64763).

Já o imóvel avaliando, objeto da **matrícula nº 050018**, do CRI local, conforme informações do Registro de Imóveis, possui a seguinte descrição:

fls. 4

MATRÍCULA N.º 050018	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE ITATIBA - SP REGISTRO GERAL LUIS CARMO PASCOAL WALMOR BARBOSA MARTINS JR. Oficial Substituto Oficial
IMÓVEL: UM TERRENO na RUA TREZE, esquina com a RUA QUATRO, constituído do LOTE nº.24, da QUADRA "08", do loteamento denominado "RESIDENCIAL VENTURA", localizado no bairro Moenda, perímetro urbano deste município e comarca de Itatiba – Estado de São Paulo, medindo 11,50m em reta, de frente para a rua Treze; 14,14m em curva, na confluência da rua Treze com a rua Quatro; 41,00m do lado direito de quem das vias públicas olha para o imóvel, confrontando com a rua Quatro; 50,00m do lado esquerdo, confrontando com o lote nº.23; e, 20,50m nos fundos, onde confronta com o lote nº.12, todos da mesma quadra, encerrando a área total de 1.007,62m².	

Referido imóvel está cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Itatiba sob nº **23461-64-86-02147-0-0331-00000** (ID 64764).

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

2. Vistoria e Considerações Técnicas.

Em vistoria técnica, que se deu no dia 30/11/2019, o perito inspecionou pessoalmente os imóveis penhorados e colheu a documentação fotográfica que segue.

Os imóveis penhorados, sobre os quais **NÃO HÁ BENFEITORIAS** incorporadas, estão localizados em loteamento com características exclusivamente **RESIDENCIAL**.

O imóvel penhorado, objeto da matrícula nº 050017 (lote 23, quadra 08), situado na **RUA JOANA SARMAZO**, com área de terreno de 1.000,00 m², apresenta forma geométrica **RETANGULAR**, situação **MEIO DE QUADRA**, topografia **DECLIVE LATERAL**, superfície **SECA**. Já o imóvel penhorado, objeto da matrícula nº 050018 (lote 24, quadra 08), situado na **RUA JOANA SARMAZO**, com área de terreno de 1.007,62 m², apresenta forma geométrica **IRREGULAR**, situação **ESQUINA**, topografia **DECLIVE LATERAL**, superfície **SECA**.

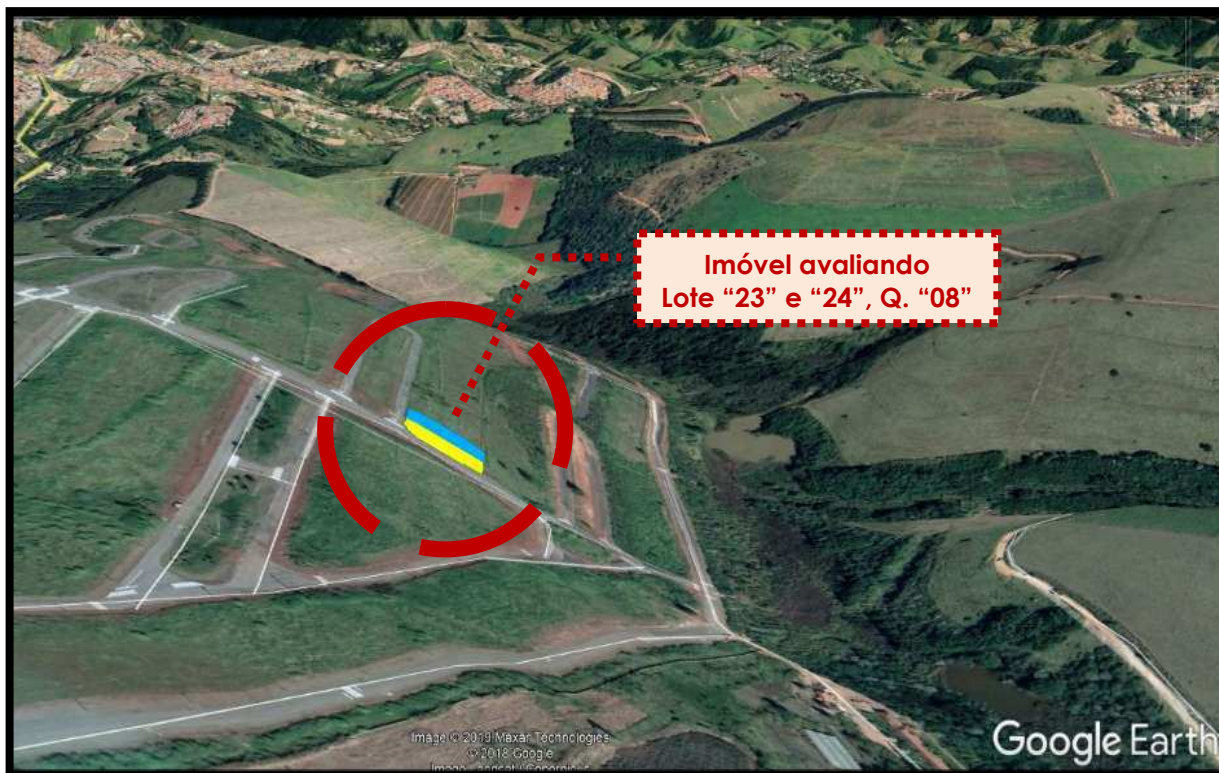
2.1 Documentação Fotográfica



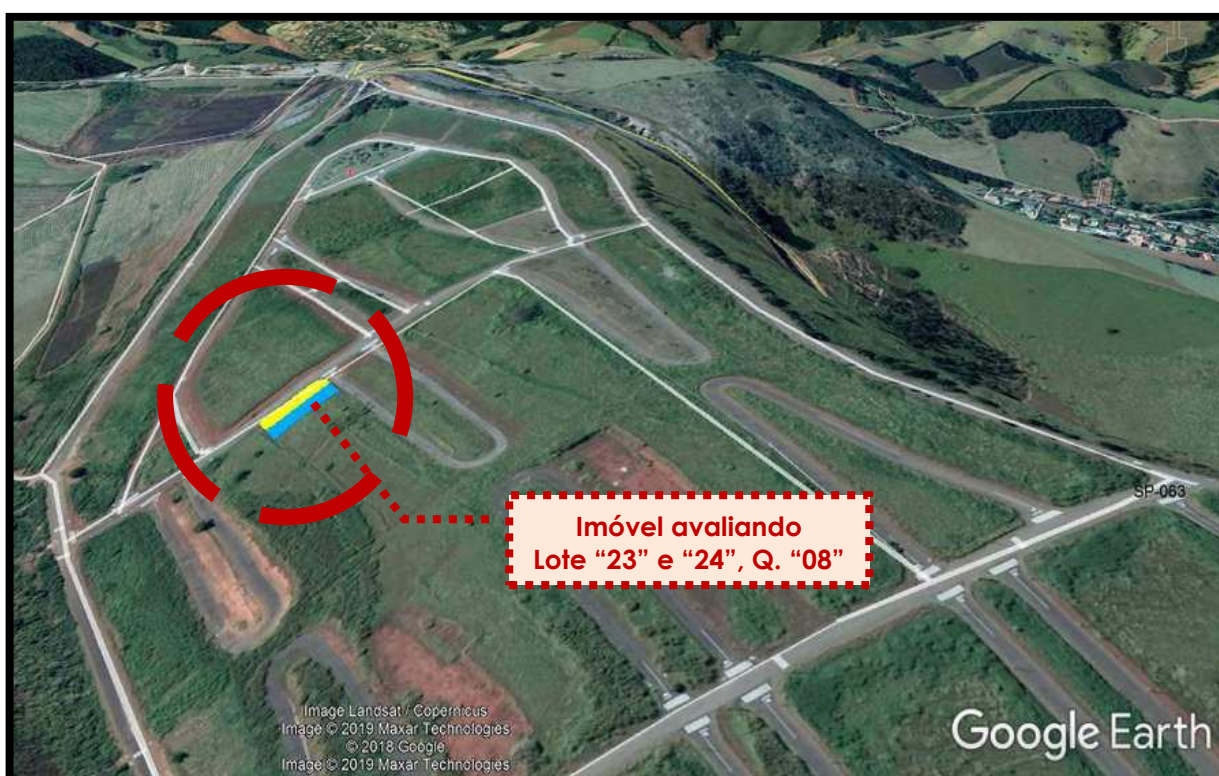
RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



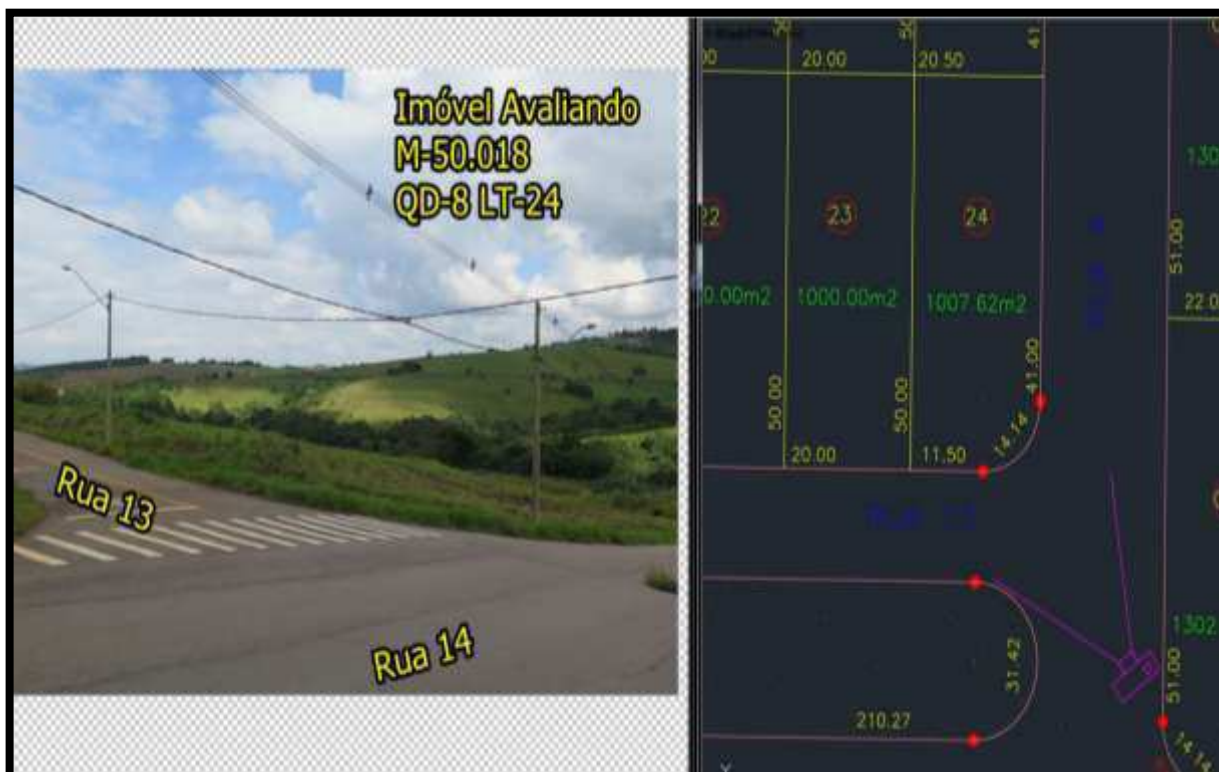
RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

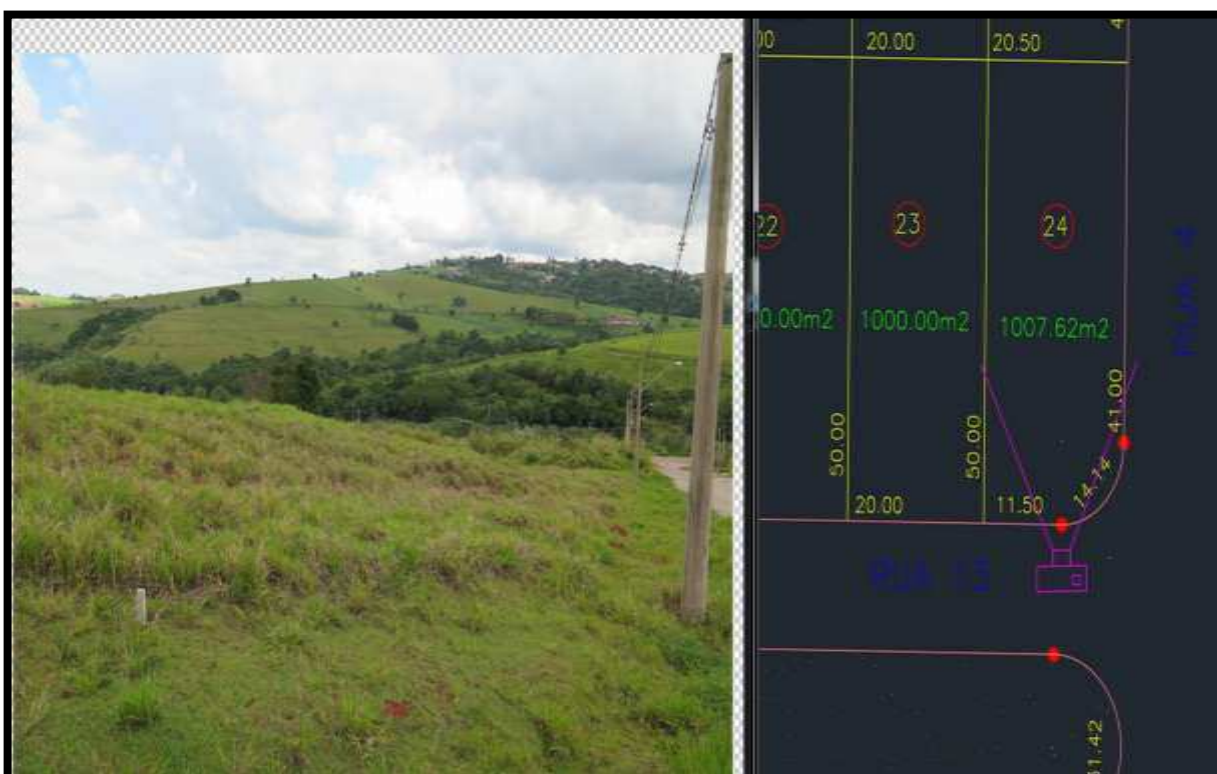


Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

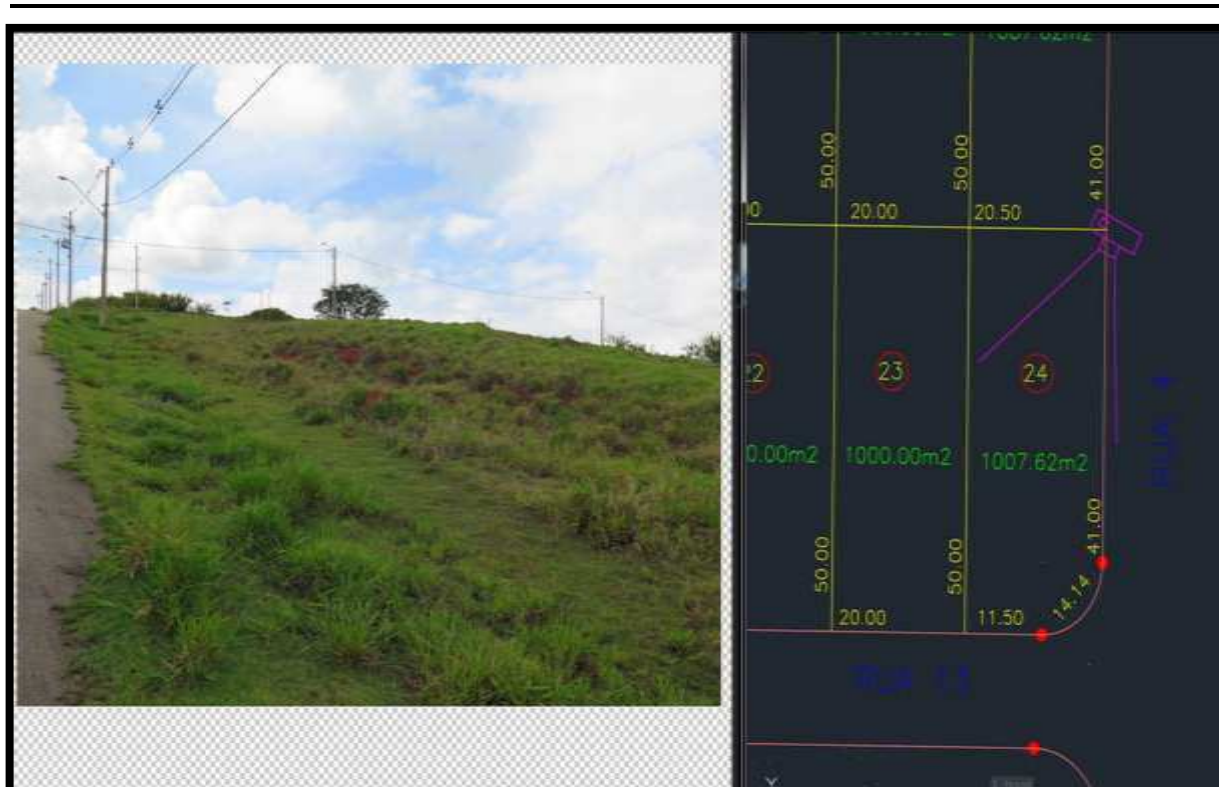
RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



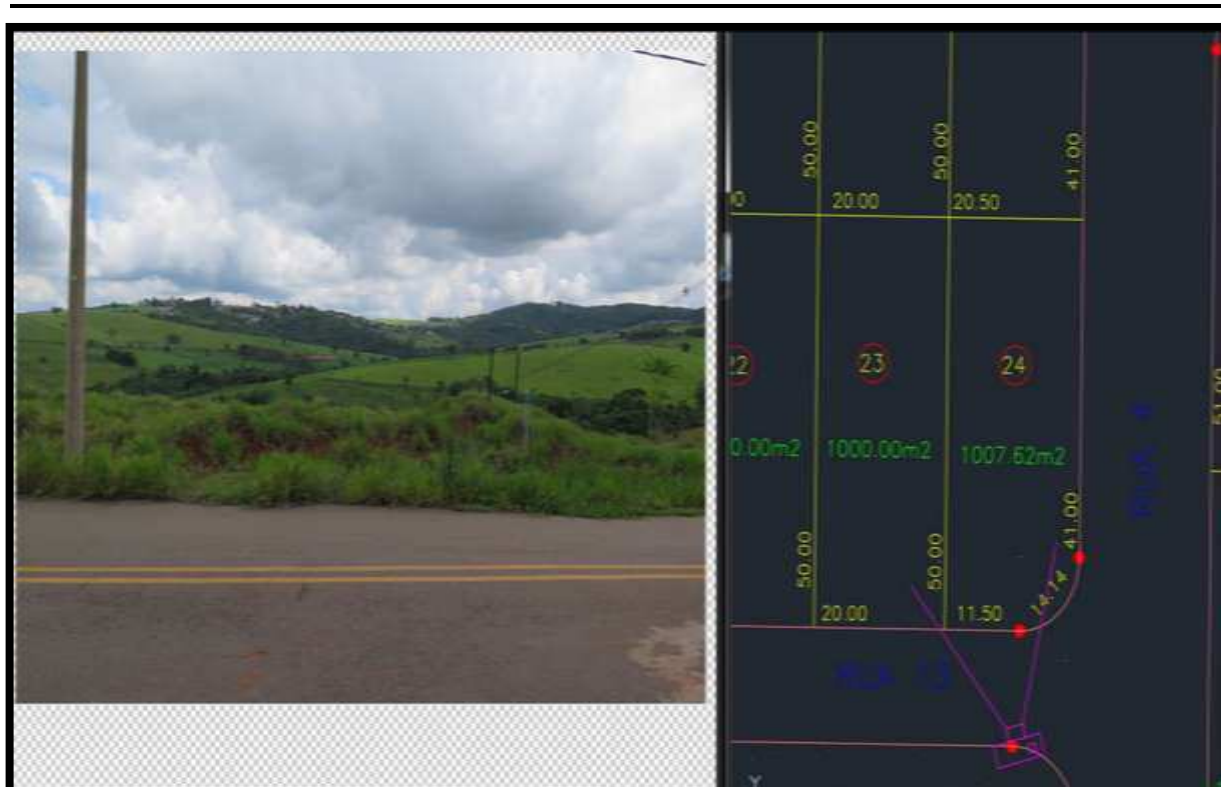
RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

