Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito do Fórum Distrital de Nova Odessa.

Processo Digital n°.: 1002187-87.2016.8.26.0394.

Classe – Assunto: Execução de Titulo Extrajudicial – Despesas Condominiais.

Exequente: Condomínio Residencial Terra Brasil.

Executado: José Antônio Ravagnani Junior.

Eu, João Luiz Pinheiro Donato, Auxiliar de Justiça - Perito Avaliador, nomeado e compromissado nos autos acima descritos, após dar-se pôr encerrado meu trabalho, venho respeitosamente perante V. Excia, apresentar o:

Laudo de Avaliação.

O Bem Avaliado no processo, que ora examinado e conferido, trata-se de:

"Um Imóvel Residencial (Apartamento)".

Localização.

O Imóvel avaliado está localizado na Rua Guilherme Klabin n. 501, Jd. Marajoara, município e comarca de Nova Odessa – SP.

Descrição do Bem.

Apartamento subdividido em: 02 Dormitórios. Sala, Cozinha, Banheiro e Área de Serviços, área útil 58,35 m², área de garagem 11,16 m²., total privativo 69,51 m²., área comum 15,13 m²., área total 84,64 m².

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO MOREIRA, liberado nos autos em 10/03/2023 às 10:47 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002187-87.2016.8.26.0394 e código eAnMENe3.

Sala - Cozinha	Piso Cerâmico. Paredes – Reboco e Emboco e azulejo. Teto – Laje com Reboco e Emboco e pintura e, Látex. Vidros – Janelas. Portas –Madeira com Pintura em Esmalte Sintético.
Banheiro	Piso Cerâmico Paredes – Reboco e Emboco e azulejo. Teto – Lage com Reboco e Emboco e pintura em Látex. Caixilhos – Ferro com Pintura em Esmalte Sintético. Portas – Madeira Envernizada.
Dormitórios	Piso Cerâmico. Paredes – Reboco e Emboco. Teto – Laje com Reboco e Emboco. Vidros – Janelas. Portas – Madeira com Pintura em Esmalte Sintético.
Construção em Geral	Paredes - Tijolos de barro pré-moldados. Instalações Hidráulicas e Elétricas – Em funcionamento. Cobertura – Concreto.

Observações: O Imóvel (Apartamento) é vinculada a empreendimento – alienação fiduciária - SFH à Caixa Econômica Federal - CEF. Midas Incorporadora e Administradora Ltda transmitiu a Compra e Venda do Imóvel.

Melhoramentos Públicos.

A infraestrutura da área oferece rede de energia elétrica, água, telefonia, e arruamento asfáltico pavimentado em boas condições de tráfego.

Topografia e Dimensão.

A topografia do local apresenta planicidade nas laterais e da frente aos fundos.
O terreno possui formato regular e seu perímetro encerra uma área total de 32.29766 m².

Documento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO MOREIRA, liberado nos autos em 10/03/2023 às 10:47 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002187-87.2016.8.26.0394 e código eAnMENe3.

Apartamento n° “102”, do bloco Paraná, localizado no 10° pavimento tipo do CONDOMINIO RESIDENCIAL TERRA BRASIL, na rua Guilherme Klavin nº 501, Jardim Marajoara, município e comarca de Nova Odessa – SP contendo área útil 58,35 m²., área de garagem 11,16 m²., total privativo 69,51 m²., área comum 15,13 m²., área total 84,64 m²., correspondendo a fração ideal no terreno de 0,29185% (32.29766 m²) ficando vinculada ao apartamento a vaga de garagem descoberta n°108, localizada no pavimento térreo. Cadastro na Prefeitura do Município de Nova Odessa – SP, em área maior sob nº 00521-0440-00 e no Registro de Imóvel de Nova Odessa sob n° 4.998.

Valor.

O Apartamento foi avaliado pelo método comparativo, levantando-se o preço metro quadrado de apartamentos comparáveis situados na mesma região da construção avaliada, os valores obtidos foram homogeneizados, através de fatores apropriados em função das características dos terrenos pesquisados.
Foi utilizado também o critério de Avaliação de Bens em uso, supondo-se que continuará a ser utilizado para o mesmo fim e no estado de conservação em que se encontra atualmente.
O Imóvel foi avaliado com base nas suas características construtivas e de acabamento, atribuindo-se a ele um valor unitário (R$/m². /construído) de reposição, deduzindo-se dele a perda de valor pela idade, uso e estado de conservação.
Os valores homogeneizados foram tratados estatisticamente.

Método de Avaliação.

O Método de Avaliação adotado para realizar a presente são informações obtidas junto ao comércio especializado e ou pessoas especializadas no comércio do bem descrito.
O objetivo do método é determinar com melhor exatidão o valor do bem descrito, que poderia ser eventualmente negociado.

Totalizo a presente Avaliação em R$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO MOREIRA, liberado nos autos em 10/03/2023 às 10:47 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002187-87.2016.8.26.0394 e código eAnMENe3.

Observação Importante: Valor atualizado, atribuído ao Apartamento Quitado. Não foi levado em consideração, Parcelas Pagas e ou à Pagar.

Assim, considerando haver cumprido de acordo com minha pesquisa, conhecimento e minha consciência a missão a mim confiada,

Subscrevo o presente Laudo.

Nova Odessa, 08 de março de 2023.



JOÃO LUIZ PINHEIRO DONATO
Auxiliar de Justiça – Perito Avaliador

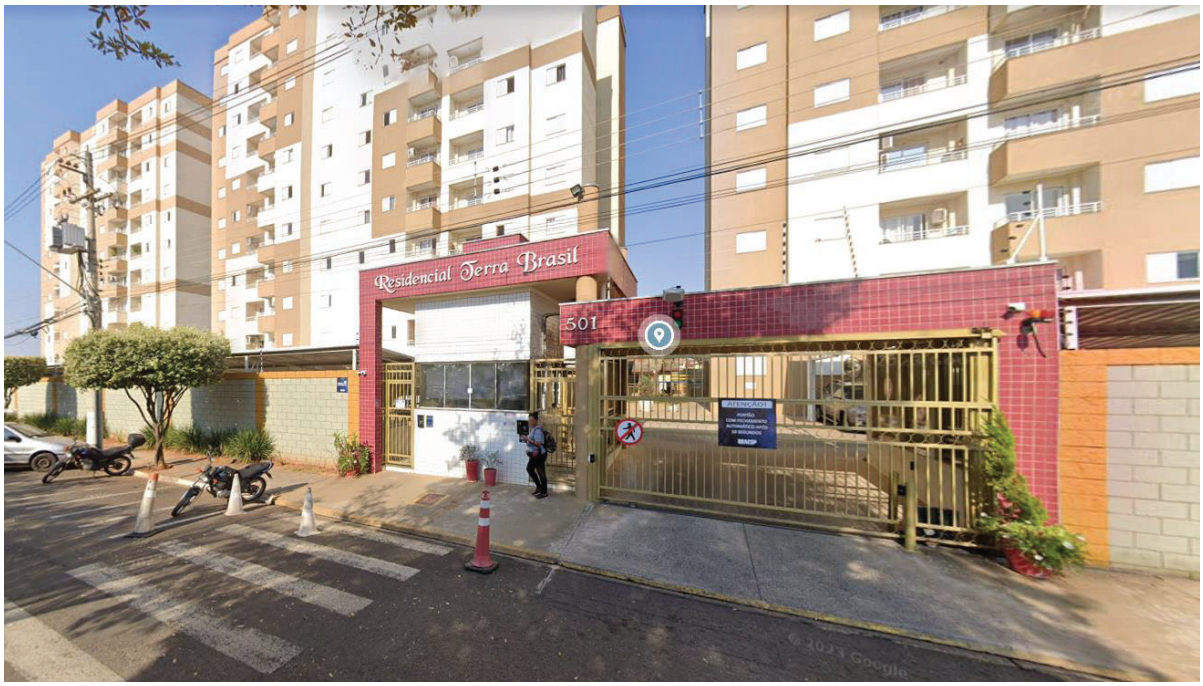
Av. Gal. Orlando Geisel, 326 I CEP: 13.453-166 I Santa Bárbara d'Oeste I SP I ☎19 3463 8492 I 19 99788 8578

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO MOREIRA, liberado nos autos em 10/03/2023 às 10:47 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002187-87.2016.8.26.0394 e código eAnMENe3.

Planta de Arruamento e Localização.



Fachada.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO MOREIRA, liberado nos autos em 10/03/2023 às 10:47 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002187-87.2016.8.26.0394 e código eAnMENe3.



Planta do Imóvel – Ilustrativa.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO MOREIRA, liberado nos autos em 10/03/2023 às 10:47 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002187-87.2016.8.26.0394 e código eAnMENe3.

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito do Fórum Distrital de Nova Odessa.

Processo Digital n°.: 1002187-87.2016.8.26.0394

Classe – Assunto: Execução de Titulo Extrajudicial – Despesas Condominiais

Exequente: Condomínio Residencial Terra Brasil

Executado: José Antônio Ravagnani Junior

João Luiz Pinheiro Donato, Auxiliar de Justiça - Perito Avaliador nomeado e compromissado nos autos em referência, tendo em vista que já apresentou se Laudo Pericial, vem pela presente com o devido respeito, requerer:
- Levantamento da importância creditada em fls, 248 - 249.

Nestes Termos,
P. Deferimento.

Nova Odessa, 08 de março de 2023.

JOÃO LUIZ PINHEIRO DONATO
Auxiliar de Justiça – Perito Avaliador

Av. Gal. Orlando Geisel, 326 I CEP: 13.453-166 I Santa Bárbara d'Oeste I SP I ☎19 3463 8492 I 19 99788 8578

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO MOREIRA, liberado nos autos em 10/03/2023 às 10:47 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002187-87.2016.8.26.0394 e código eAnMENe3.