J.N.N. Serviços de Avaliação.

Especializado em avaliações Judiciais e Extrajudiciais._____(C.C.M. -58.017)_____

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da **Primeira Vara Cível** da Comarca de S. B. D'Oeste/SP.

Processo N. 1002942-82.2016.8.26.0533-

Ação:- Precatória-

Reqte:- Mv1 Empreendimentos e Participações Ltda.

Reqdo:- Kokeshi Comida Oriental Ltda. e outro.

Joaquim Nilton Nascimento, infra-assinado, perito avaliador nomeado nos autos supra referidos, vem perante **V. Exa**. mui respeitosamente, em atenção ao r. despacho retro determinado, requerer o que abaixo se segue:

(1-) – Juntada do incluso laudo de avaliação;

(2-) - Levantamento dos seus honorários definitivos de avaliação mais despesas já devidamente depositados, bem como a expedição da competente guia de levantamento, conforme despacho de fls. 28 – (3º. §) tendo em vista que nesta data está protocolando o seu laudo avaliatório.

Termos em que,
Roga-se pelo deferimento.
Americana, 28 de Junho de 2016.

_____
Joaquim N. Nascimento
Perito judicial

E-mail:- jn_nas@yahoo.com.br - **tel:-** (19) 9.9218.2628 - Americana – SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible] e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2017 às 18:16 , sob o número WLRA17700032947
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002942-82.2016.8.26.0533 e código 2ISNjDgf.

J.N.N. Serviços de Avaliação.

Especializado em avaliações Judiciais e Extrajudiciais._____(C.C.M. -58.017)_____

LAUDO DE AVALIAÇÃO

(1) – INTRODUÇÃO:-

(1.1) - O objetivo do presente trabalho consiste na avaliação do VALOR DE MERCADO, de UM (01) IMÓVEL URBANO constante do respectivo TERMO DE PENHORA E DEPÓSITO de fls., oriundo dos Autos de: Ação Carta Precatória, que **Mv1 Empreendimentos e Participações Ltda**. move contra **Kokeshi Comida Oriental Ltda**. **e outro**, em trâmite pela 1ª. Vara Cível da Comarca de Santa Bárbara D'Oeste/SP.

(1.2) - O resultado da avaliação, bem como as etapas e informações necessárias à execução e fundamentação do trabalho estão apresentados em capítulos específicos, distribuídos no corpo do LAUDO.

(1.3) - Considerou-se, para efeito de avaliação, o bem livre de hipoteca, arresto, usufruto, penhor, ou qualquer ônus ou problema que prejudique o seu bom uso ou comercialização.

(1.4) - Levou-se em conta também a sua localização e topografia, bem como as informações obtidas em imobiliárias desta cidade, especializadas na compra e venda de imóveis na região onde se localiza o referido imóvel.

(2) – FINALIDADE:-

A finalidade do presente LAUDO será apurar e determinar, depois de efetuada as pesquisas e estudos necessários, o VALOR DE MERCADO do bem em questão levando-se em consideração os preços de mercado praticantes no local.

(3) – DESCRIÇÃO E AVALIAÇÃO:-

E-mail:- jn_nas@yahoo.com.br - tel:- (19) 9.9218.2628 - Americana – SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0019-84.2014.8.26.0320 e código 2ISNjDgf.

Após as necessárias verificações no local, devidas pesquisas feitas junto ao setor de cadastro técnico de imóveis da Prefeitura Municipal de Santa Bárbara D'Oeste e C.R.I. (Cartório de Registro de Imóveis) do local constatamos o seguinte:

Cadastro Nº. 15.07363.34.72.0031.01.001- da P. M. de S. B. D'Oeste.

Conforme consta das descrições do respectivo <u>TERMO DE PENHORA</u>, das descrições constantes do histórico do imóvel fornecido pelo setor de cadastro de imóveis da P.M., trata-se de um (01) LOTE DE TERRENO URBANO, sem benfeitorias, sob o número 15, da quadra "J", situado no loteamento denominado "Jardim Icaraí", em Santa Bárbara D'Oeste, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Itataré; mesma medida na linha dos fundos: por 25,00 metros de ambos os lados, da frente aos fundos, perfazendo uma área superficial de:

ÁREA TOTAL DO IMÓVEL:-.....250,00 m2-

(**duzentos e cinquenta metros quadrados**)

<u>Suas características são</u>:

Terreno com boa topografia com leve inclinação dos fundos para frente, cercado de muro de alvenaria nas laterais, fundos e frente fechado com muro e portão de ferro. (vide fotos ilustrativas abaixo).



(Detalhe do muro frontal)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO SAULO [illegible] Saulo, protocolado em 18/01/2017 às 18:16 , sob o número WLRA17700032947
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002019-84.2014.8.26.0320 e código 2ISNjDgf.



(detalhe do muro frontal e portão de ferro).





Nas 02 primeiras fotos acima podemos observar a parte frontal do terreno que é cercado de muro de alvenaria e portão de ferro. Já nas 02 fotos finais, podemos observar a parte interna do terreno.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible] e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2017 às 18:16 , sob o número WLRA17700032947
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002019-84.2014.8.26.0320 e código 2ISNjDgf.

O local é dotado de rede de água, esgoto, telefone, energia elétrica e ruas pavimentadas.

Fontes de informação:

Para se chegar ao valor de mercado do referido imóvel, além da experiência deste avaliador, considerou-se os preços de mercado praticantes no local que foram feitos através de consultas nas seguintes imobiliárias:

(1)- Patrimonium Empreend. Imobiliários – fone (19) 3461.6669.

(2)- Imobiliária - Passarinho – fone (19) 3461.3072.

(3)- M. Politano Imóveis – fone (19) 3472.9000.

(4) – **CONCLUSÃO**:-

Realizamos pesquisas de mercado nos locais acima indicados, tirando-se a média de preços praticados para o local, o que contribuiu para formarmos a convicção do valor.

Concluímos assim que o imóvel objeto deste LAUDO tem o seguinte valor:

Valor p/m2:-.....R$. 490,00 – (quatrocentos e noventa reais)

250,00 m2 de terreno x R$. 490,00 = R$. 122.500,00-

VALOR DO IMÓVEL:-.....R$. 122.500,00-

(cento e vinte e dois mil e quinhentos reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible] e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2017 às 18:16 , sob o número WLRA17700032947
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002019-84.2014.8.26.0320 e código 2ISNjDgf.

J.N.N. Serviços de Avaliação.

Especializado em avaliações Judiciais e Extrajudiciais._____(C.C.M. -58.017)_____

Considerações finais:

Trata-se de uma avaliação expedita, que se louva em informações de mercado, adequando a conclusão final o mais próximo possível da realidade, devendo-se prever uma variação de até 10% neste valor devido aos interesses inerentes do mercado.

(5) – **ENCERRAMENTO**:-

Nada mais havendo a ser considerado, dá-se por encerrado o presente laudo avaliatório, para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

Sendo só,

Subscrevo-me.

S. B. D'Oeste, 28 de Junho de 2.016.

_____

JOAQUIM N. NASCIMENTO

Perito avaliador judicial

E-mail:- jn_nas@yahoo.com.br - **tel:-** (19) 9.9218.2628 - Americana – SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM NASCIMENTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2017 às 18:16 , sob o número WLRA17700032947
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002019-84.2014.8.26.0320 e código 2ISNjDgf.