

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO  
DA SEGUNDA VARA CÍVEL DA COMARCA DE  
INDAIATUBA – ESTADO DE SÃO PAULO.

**ANTONIO BADIN**, perito avaliador nomeado nos autos de Ação de Execução Cível – processo número 1005606-39.2014.8.26.0248, onde figura como autor **Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil PREV e requerido Helio Fernandes Garcia e outro**, que tramita perante esse E. Juízo e Cartório do Segundo Ofício de Justiça Cível, em cumprimento ao respeitável despacho judicial, vêm mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, informar que apresentou seu trabalho de vistoria e avaliação. **Assim, requer seja deferido e determinado o levantamento dos honorários periciais fixados e depositados nos autos, conforme guia de depósito judicial de fls. 337.**

Termos em que,

P. Juntada e Deferimento.

Indaiatuba, 18 de março de 2019.

  
ANTONIO BADIN  
Perito Designado.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO  
DA SEGUNDA VARA CÍVEL DA COMARCA DE  
INDAIATUBA – ESTADO DE SÃO PAULO.

ANTONIO BADIN, perito avaliador nomeado nos autos de Ação de Execução Cível – processo número 1005606-39.2014.8.26.0248, onde figura como autor **Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil PREV e requerido Helio Fernandes Garcia e outro**, que tramita perante esse E. Juízo e Cartório do Segundo Ofício de Justiça Cível, em cumprimento ao respeitável despacho judicial, vêm mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após os estudos, diligências e outros levantamentos, apresentar os resultado de seu trabalho de vistoria, consubstanciado no anexo **LAUDO DE AVALIAÇÃO**.

Termos em que,

P. Juntada e Deferimento.

Indaiatuba, 18 de março de 2019.

  
ANTONIO BADIN  
Perito Designado.

*ANTONIO BADIN – CRECI 57.725 – Avaliações em Geral*

L A U D O

*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*



## Sumário

Introdução	fls.04
Desenvolvimento	fls.04
Descrição	fls.06
Vistoria	fls.09
Localização	fls.07
Cadastro Imobiliário	fls.07
Conclusão	fls.10
Encerramento	fls.10
Anexos	fls. 13/15





## INTRODUÇÃO

Trata-se de Ação de Execução Cível – processo número 1005606-39.2014.8.26.0248, onde figura como autor **Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil PREV e requerido Helio Fernandes Garcia e outro.**

## OBJETIVO

Visa determinar o valor de mercado do imóvel situado nesta cidade e Comarca de Indaiatuba.

## 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. Esclarece também que o signatário procedeu seu regular cadastro junto ao Portal do TJP, auxiliares da justiça.

## 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.

**DA DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL –**  
**MATRÍCULA NÚMERO 19.800 – CRI de**  
**Indaiatuba-SP.**

Um lote de terras sob o número 16, da quadra B, situado no loteamento denominado Jardim Avaí, nesta cidade e Comarca de Indaiatuba, medindo 12 metros de frente para a Rua II, igual medida nos fundos, onde divide com o lote número 10; por 30,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, dividindo de um lado com o lote número 15 e de outro com o lote número 17, perfazendo uma área de 360,00 metros quadrados de terreno.

**BENFEITORIAS EDIFICADAS**

Sob o referido lote de terras qualificado nos autos, foi edificado um prédio residencial unifamiliar, situado na Rua Juriti, número 219, Bairro Jardim Avaí, Indaiatuba, SP.

Contém as seguintes edificações – Três (03) dormitórios, sala, copa e cozinha, área de serviço, quarto de empregada, banheiro social. Nos fundos, dois cômodos para depósito e abrigo para veículos, esse com e sem cobertura. Entrada do imóvel com muros de alvenaria, calçada, portão de ferro individual e portão de ferro de entrada do abrigo de veículos.

Toda edificação é erigida em estruturas de colunas de concreto armado, com fechamento por paredes em alvenaria, revestidas interna e externamente por argamassa. Sua cobertura de telhas de Barro tipo cerâmico, apoiadas em





madeiramento, sendo estucado com lajes de concreto. Os dois cômodos dos fundos com forração em madeira. Colocação de revestimentos e até o teto nas áreas molhadas. Louças de padrão residencial. Instalações hidráulicas e elétricas em padrão residencial, aparentando regular estado de conservação.

Pisos em cerâmicos e concreto liso desempenado.

## CADASTRO IMOBILIÁRIO

O imóvel avaliado, encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Indaiatuba, sob o número: 0296.1090.0-2. Área edificada de 167,92 metros quadrados. A área da edificação foi obtida diretamente junto ao cadastro da municipalidade de Indaiatuba, não sendo efetuadas medições *in loco*.

## ESTADO DE CONSERVAÇÃO E TOPOGRAFIA DO IMÓVEL AVALIADO

Ao ser vistoriado, ficou constatado que o imóvel encontra-se em bom estado de conservação. Encontra-se em condições de moraria e uso.

Em vistoria ao local, verificou-se que o terreno é de solo plano seco e firme.

## LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliado, encontra-se localizado em região predominantemente residencial e também comercial, considerado e avaliado como de médio padrão.

A região caracteriza-se pela ocupação residencial, essas definidas pelas residências nas proximidades, essas de padrões construtivos médio destinados à classe média.

Dista do centro da cidade cerca de 2.500 metros com acesso facilitado pela Rua 13 de Maio, Rua Pedro de Toledo, Rua 09 de Julho, Avenida Conceição, Rua Canário, Rua Andorinha e Rua Juriti.

### **MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

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

### **DA AVALIAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL**

Como primeiro passo na investigação do valor do imóvel, 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.



Valor venal constante da área edificada com 167,92 metros quadrados é de R\$127.961,76 (cento e vinte e sete mil, novecentos e sessenta e um reais e setenta e seis centavos).

Total dos valores venais é de R\$198.287,90 (cento e noventa e oito mil, duzentos e oitenta e sete reais e noventa centavos).

## CONCLUSÃO

Feitas essas considerações, e com os devidos cálculos elaborados, propõe o perito como valor de mercado para o imóvel o **importe de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais)**, considerados também os melhoramentos públicos existentes e a pesquisa de preços do mercado imobiliário da cidade de Indaiatuba.

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.

## Encerramento

Nada mais havendo a considerar, encerro o presente laudo, que foi redigido e impresso em quinze (15) laudas, impressas somente no anverso.

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. 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, estando elas há muito tempo instaladas na cidade e de grande credibilidade. Além dessas consultas, também foram verificados os cadernos imobiliários dos jornais locais, com pesquisa de preços praticados no mercado local, também com constatação de imóveis e terrenos a vendas nas proximidades.

## VISTORIA

Quanto a vistoria do imóvel, para a proposta dos valores foram consideradas 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 14 de março de 2019, às 10:00 horas.

Valor venal constante da área do terreno com 360,00 metros quadrados é de R\$70.326,14 (setenta mil, trezentos e vinte e seis reais e catorze centavos).

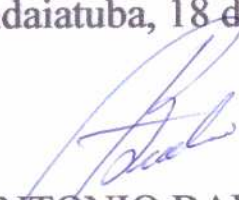




Termos em que P.

Juntada aos autos.

Indaiatuba, 18 de março de 2019.



ANTONIO BADIN  
Creci n. 57.725.



# ANEXO



**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**

*12*

**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**

*Handwritten signature*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO BADIN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/03/2019 às 08:22, sob o número WIDU19700300307. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005606-39.2014.8.26.0248 e código 4E02E2F.



**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**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO BADIN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/03/2019 às 08:22, sob o número WIDU19700300307. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005606-39.2014.8.26.0248 e código 4E02E2F.

*A*