

EXCELENTÍSSIMO (A) DR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TATUI/SP.

Processo: 1003172-69.2021.8.26.0624

Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários

Exequente: Banco Bradesco S/A

Executado: Supermercado Fornel de Ipero Ltda – ME, e outros

DOUGLAS TAVARES DE ALMEIDA, “Perito Judicial em Avaliações Imobiliárias” nomeado nos autos em epígrafe, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência informar e requerer o que segue:

- Cumprindo assim as determinações do **NCPC art. 477** “*O perito protocolará o laudo em juízo, no prazo fixado pelo juiz, pelo menos 20 (vinte) dias antes da audiência de instrução e julgamento*”, **INFORMO** a entrega do Termo de Avaliação contendo 04 páginas e anexo (Matricula do Imóvel + Certidão Valor Venal + Mapa Residencial Narita Park + Auto de Vistoria).
- (fls.264) onde informa data e apresentação de eventuais Assistentes Técnicos contratados pelas partes para o acompanhamento da diligencia, INFORMO, as partes não indicaram Assistentes Técnicos para o acompanhamento da diligencia. Ausente as partes e/ou seus patronos.

Termos em que, pede e espera deferimento.

Tatuí-SP, 15 de abril de 2023.

Douglas Tavares de Almeida
CRECI/SP 152.544 – CNAI 013.799

Termo de Avaliação

DOUGLAS TAVARES DE ALMEIDA, Perito Judicial, regularmente inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECI/SP) sob nº 152.544, e CNAI 013.799, que conforme solicitação da Dr(a). Ligia Cristina Berardi Machado, Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Tatuí/SP, procedo a **Avaliação Imobiliária** dos seguintes bens imóveis:

1. **Processo Judicial: 1003172-69.2021.8.26.0624**

Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários

Exequente: Banco Bradesco S/A

Executado: Supermercado Fornel de Ipero Ltda – ME, e outros

2. **Proprietário:** Wanderson Luis Fornel

3. **Tipo:** Terreno

4. **Localização:** R. Felicidade Covos (Antiga Rua 09 “Q-H/L-11”) – Bº Res. Narita Park Iperó/SP - CEP 18560-000

5. **Cadastro Municipal:** 04.0039.0142.00

Matricula: 11.226 (CRI-Boituva/SP)

6. **Área:** 1.722,56 m2

Área Construção: sem benfeitorias

7. **Infraestrutura:** Energia elétrica, rede de água potável, rede de coleta de esgoto, iluminação pública, rede de telefonia e coleta de lixo.

8. **Descrição:** Terreno localizado numa rua sem saída, com topografia abaixo do meio fio da calçada (em declive), sujo de mato e árvores.

9. **Observação:** (fls.264) - As partes não apresentaram Assistentes Técnicos para o acompanhamento da diligencia. Ausente as partes e/ou patronos.

Após proceder a devida vistoria in loco, imóvel objeto deste Parecer Avaliatório Imobiliário, valendo-se do princípio da analogia, entre outros, ATRIBUO, para seus fins e direitos, o valor do imóvel de: **R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)**. Podendo existir um intervalo de segurança de 10% (dez) por cento, tanto para mais quanto para menos.



Tatuí/SP, 15 de abril de 2023.

Douglas Tavares de Almeida

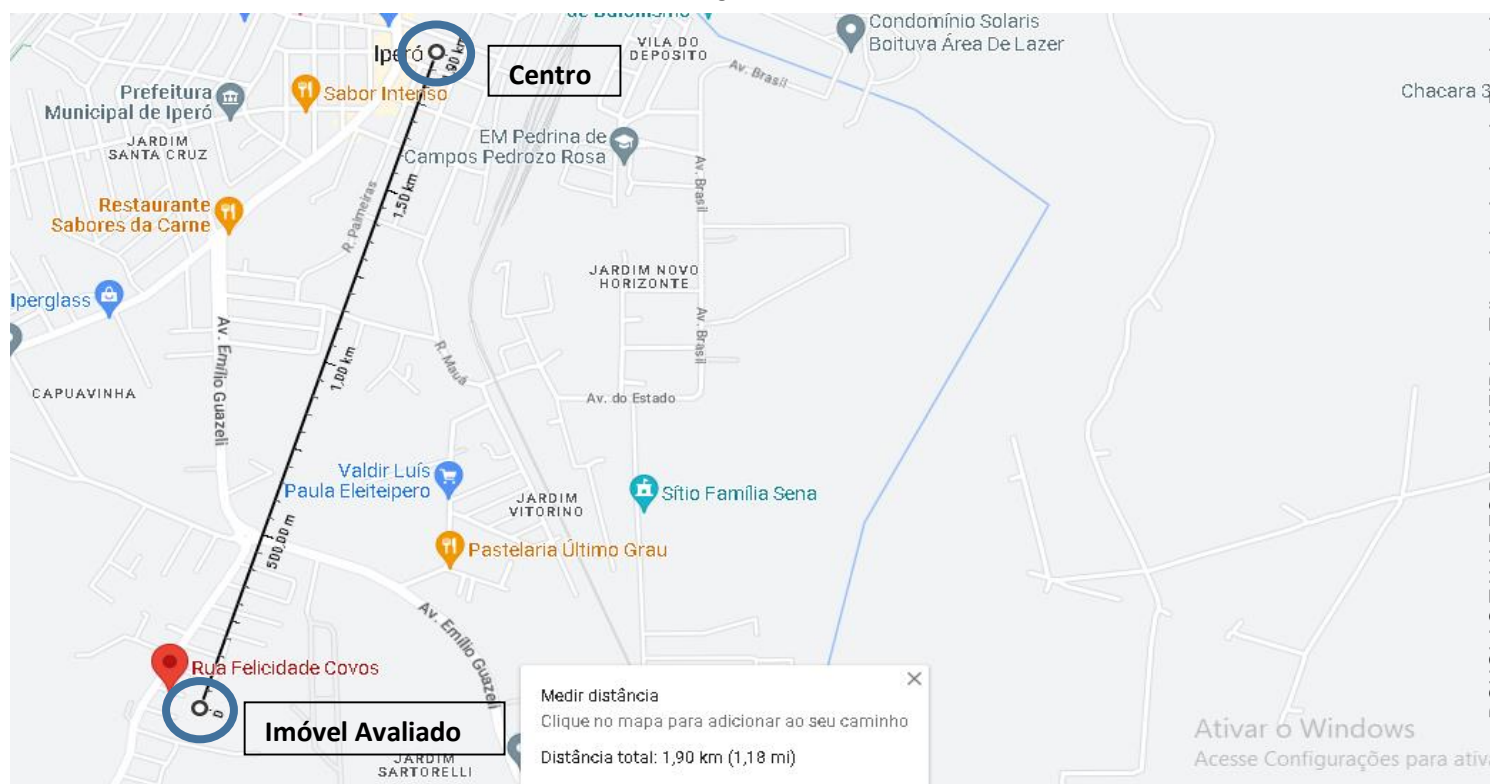
Perito Judicial

(CRECI/SP 152.544 – CNAI 013.799)

Fotos/Anexos



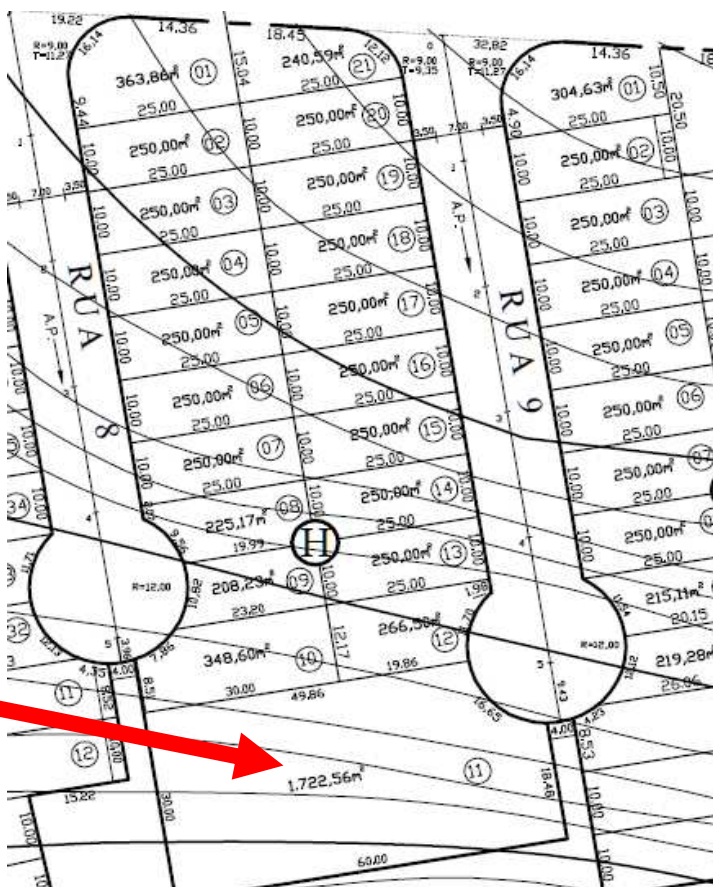
Imagem Aérea



Imóvel Avaliado em relação ao Centro de Iperó/SP

https://www.google.com/maps/place/R.+Felicidade+Covos+-+Iper%C3%B3,+SP,+18560-000/@-23.3588294,-47.6816425,15.25z/data=!4m6!3m5!1s0x94c5e688b3f4eb1d:0x72f6cee3c4c78edd!8m2!3d-23.3660814!4d-47.6956619!16s%2Fg%2F11cnp73_q0

Perímetro: 1.900 metros



Quesitos (fls.231)

1. Maquinário e equipamentos dentro da (s) área (s) erigida (s) e no terreno destinadas à atividade (s) comercial (is) e qual a estimativa de metragem que esses equipamentos ocupariam no terreno.

R. Não há maquinários e equipamentos na área do terreno

2. O terreno avaliado fica em área de expansão/ Qual o valor de mercado aproximado do terreno?

R. O terreno encontra-se em área urbana, tendo seu valor de mercado em R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)

3. Há construção (ões) erigida (s) no terreno? Quais seria (m) sua (s) metragem (s)?

R. Não há construção no terreno

4. Há construção (ões) erigida (s) em todos os lotes do terreno?

R. O terreno corresponde somente há um lote e sem construção

5. Qual a idade aparente das construções realizadas no terreno?

R. Não há construção no terreno

6. Qual o valor de mercado aproximado do total das edificações?

R. Não há edificações

7. Qual é a área do terreno, excluídas as construções?

R. O terreno tem uma área de 1.722,50 m2

8. Se as construções possuem destinação (ões) comercial (is)?

R. Não há construções

9. Se há bens móveis, valorização imobiliária?

R. Não há moveis



REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOITUVA-SP

Livro 02 - Registro Geral

MATRICULA Nº

11.226

04 de dezembro de 2013

Oficial

Fls.

01

IMÓVEL

TERRENO urbano, sem benfeitorias, situado na cidade de Iperó, desta Comarca, à Rua Nove (09), lado par, constituído pelo Lote nº 11, da Quadra "H", do Loteamento denominado "Residencial Narita Park", no Bairro Bacaetava, medindo 16,65m (dezesesseis metros e sessenta e cinco centímetros) em curva de frente; nos fundos mede a contar da direita para esquerda 30,00m (trinta metros), deflete à esquerda e mede 60,00m (sessenta metros) confrontando com o Sistema de Lazer, do lado direito de quem da rua vê o terreno mede 49,86m (quarenta e nove metros e oitenta e seis centímetros), confrontando com os lotes nºs 12 e 10 e do lado esquerdo mede 18,48m (dezoito metros e quarenta e oito centímetros), confrontando com o Sistema de Lazer, encerrando a área de 1.722,56m² (um mil, setecentos e vinte e dois metros e cinquenta e seis decímetros quadrados). Cadastrado na Prefeitura Municipal sob a sigla nº 04.0039.0142.00.-

TÍTULO ANTERIOR:- Matrícula nº 40.785 datada de 25 de julho de 2002, oriunda do Registro nº 04 da Matrícula nº 38.856, datado de 25 de julho de 2002, ambas do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Feliz-SP.-

PROPRIETÁRIOS:- **MASAYOSHI ITO**, brasileiro, economista, portador do R.G. nº 1.597.181-SP, inscrito no CPF/MF. sob nº 049.577.848-68, e s/m **MARIKO TSUBOI ITO**, brasileira, do lar, portadora do R.G. nº 2.263.371-SP, inscrita no CPF/MF. sob nº 286.840.128-79, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados à Avenida Marari nº 92, São Paulo-SP.-

Av.1.M. 11.226 :- DENOMINAÇÃO DE RUA – EX OFFICIO

Procede-se a presente para constar que o imóvel desta matrícula faz frente para a atual Rua Felicidade Covos, antiga Rua Nove (09), nos termos do Decreto nº 452 de 16 de outubro de 2002.- Boituva, 04 de dezembro de 2013, Carlos Renato de Castro Ramos Mello, O Substituto do Oficial:-

R.2.M. 11.226 :- VENDA E COMPRA

(protocolo nº 17.538 – 28.11.2013)

Pela Escritura Pública datada de 09 de novembro de 2011, lavrada no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas da cidade de Iperó, desta Comarca, no Livro nº 159, às fls. 244/246, os proprietários Masayoshi Ito e s/m Mariko Tsuboi Ito, representados por seu procurador, **TRANSMITIRAM** o imóvel desta matrícula, a título de **VENDA e COMPRA**, a **LEODENES DE SOUZA**, brasileiro, separado judicialmente, empresário, portador do R.G. nº 557.291-SSP/MS, inscrito no CPF/MF. nº 365.929.781-04, residente e domiciliado na cidade de Iperó-SP, à Rua Mario José Soares nº 34, Centro; pelo valor de R\$38.900,00 (trinta e oito mil e novecentos reais), sem condições.- Valor venal do imóvel para o Exercício de 2013 é de R\$43.790,04.- Boituva, 04 de dezembro de 2013.- Carlos Renato de Castro Ramos Mello, O Substituto do Oficial:-

vide verso

MATRICULA Nº

11.226

12 de fevereiro de 2015
OficialFls.
042

continuação

Av.3.M.11.226 :- ALTERAÇÃO DE ESTADO CIVIL - CONVERSÃO DE SEPARAÇÃO EM DIVÓRCIO

(protocolo nº 21.846 – 04.02.2015)

Pela Escritura Pública datada de 03 de fevereiro de 2015, lavrada no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas da cidade de Iperó, desta Comarca, no Livro nº 181, às fls. 071/073, procede-se a presente para constar que pela r. sentença proferida aos 12 de dezembro de 2003, pela MMª. Juíza de Direito da 1ª Vara Judicial da Comarca de Indaiatuba-SP, Exma. Sr.ª Dr.ª Andrea Ferraz Musa Haenel, transitada em julgado em 26 de março de 2004, nos autos nº 1882/2003, foi homologada a **CONVERSÃO da SEPARAÇÃO em DIVÓRCIO do proprietário do imóvel desta matrícula, LEODENES DE SOUZA**; nos termos da certidão expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Sete Quedas-MS, extraída do Livro nº B-006, às fls. 205, assento nº 1.485, a qual fica arquivada na Serventia nesta data.- Boituva, 12 de fevereiro de 2015.- Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador.

R.4.M. 11.226 :- VENDA E COMPRA

Pela Escritura Pública referida na averbação nº 03, o proprietário Leodenes de Souza, por força do registro nº 02, **TRANSMITIU** o imóvel desta matrícula, a título de **VENDA e COMPRA**, a **WANDERSON LUIS FORNEL**, brasileiro, comerciante, portador do R.G. nº 20.695.206-5-SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº 105.952.718-98, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **ADRIANA RABANO FORNEL**, brasileira, comerciante, portadora do R.G. nº 24.199.874-8-SSP/SP, inscrita no CPF/MF. sob nº 156.597.838-21, residentes e domiciliados na cidade de Iperó-SP, na Avenida Vereador Dr. José Marques Penteado nº 550; pelo valor de R\$49.500,00 (quarenta e nove mil e quinhentos reais), sem condições.- Valor venal do imóvel para o Exercício de 2015 é de R\$49.323,38.- Boituva, 12 de fevereiro de 2015. Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador.

Av.5.M. 11.226 :- PENHORA

(protocolo nº 53.831 – 18.07.2022)

Pela Certidão para Averbação de Penhora datada de 18 de julho de 2022, expedida pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 3ª Vara Cível do Foro Central de Tatui-SP, expedida por meio eletrônico (ofício eletrônico), protocolada sob nº PH000426025 – Penhora Online, extraída dos Autos da Execução Civil (Número de Ordem 10031726920218260624), tendo como exequente Banco Bradesco S.A., inscrito no CNPJ/MF. sob nº 60.746.948/0001-12, em face do executado **WANDERSON LUIS FORNEL**, inscrito no CPF/MF. sob nº 105.952.718-98, verifica-se que o imóvel desta matrícula, foi **PENHORADO**, para a garantia da execução em epígrafe, no valor de R\$711.450,83 (setecentos e onze mil, quatrocentos e cinquenta reais e oitenta e três centavos), tendo sido nomeado como depositário Wanderson Luis Fornel; ficando referido documento arquivado na Serventia nesta data.- Boituva, 02 de agosto de 2022.- Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador:-

Selo Digital: 146522331000AV5M149276225

Livro 02 - Registro Geral

Comarca de Boituva
Estado de São Paulo



REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOITUVA-SP

Livro 02 - Registro Geral

fls. 208

Este documento é uma cópia digitalizada do original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003172-69.2021.8.26.0624 e código 03ABEB9A.

MATRÍCULA Nº

Comarca de Boituva
Estado de São Paulo

Livro 02 - Registro Geral - CNS 14652-2

MATRÍCULA Nº

Oficial

Fls.

PARA SIMPLES CONSULTA - NÃO VALE COMO CERTIDÃO - www.registradores.onr.org.br

MATRÍCULA Nº

Oficial

Fls.

.....

Livro 02 - Registro Geral - CNS 14652-2

Comarca de Boituva
Estado de São Paulo

PREFEITURA MUNICIPAL DE IPERÓ
Secretaria de Administração e Finanças

2839/2023

A Divisão de Tributos de Arrecadação e Dívida Ativa, certifica os valores venais da unidade imobiliária abaixo identificada, conforme dados constantes no cadastro deste órgão municipal.

Exercício do Lançamento: 2023

Cadastro: 6570

Inscrição Cadastral: **04.0039.0142.00**

Quadra: H Lote: 11

Area do Terreno: 1722.5000 Area Construída: 0.0000

Proprietário: WANDERSON LUIS FORNEL

Compromissário:

Endereço do Imóvel: FELICIDADE COVOS, 00000 - Bairro: BACAETAVA

Valor Venal do Terreno	78.872,90
Valor Venal da Construção	0,00
Valor Venal Imóvel	78.872,90

Iperó, Sábado, 15 de Abril de 2023 às 08:46

Certidão emitida em conformidade com a Lei nº 616 em 28/11/2007, Decreto nº 772 de 28/11/2007 e sua validade de 30 (trinta) dias.

TDOKTT-002839/2023

15/4/2023 08:46:46

A veracidade desta certidão está condicionada à verificação de sua cópia original na Internet, no endereço
<http://www.ipero.sp.gov.br>

Auto de Vistoria	Matricula: <u>31.226</u> Vistoria Datada em: <u>14/04/23</u> (<u>15:30</u> às <u>16:05</u>)
-------------------------	---

Solicitante: MH JUNIO DE DIRZIO DA 3ª UPRD CIVIL DE TATUI

Localização: R. Felicidade Cova 9-H/L-11 nº Bairro: Norito Park

Proprietário: WIDNERSON LUIS FORNEL

Acompanhante na Vistoria: Ausente

Acompanhante na Vistoria: Ausente

Imovel: Urbano ☒ Rural ☐ Terreno ☒ e Construção ☐
 (HA) M2 1700,56 M2

Tipo: Residencial ☒ Comercial ☐ Industrial ☐ Agronegocios ☐

Topografia: Plana ☐ Semi-Plana ☐ Declive ☒ Não Transitavel ☐

Estado de Conservação: Novo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Mau ☒

Idade Aparente: _____ anos.

Fatores Negativos: Sim ☒ quais: semeno necessitando de

Obs: manutenção (presença de moto e arbor)

Características:	Benfeitorias:	Outras:
Paredes Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Telhados Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Pinturas Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Fachada Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/>	Piscina <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Quadras <input type="checkbox"/> Tanques <input type="checkbox"/>	_____ _____ _____ _____

Obs: _____

Infraestruturas:

Agua <input checked="" type="checkbox"/> Luz <input checked="" type="checkbox"/> Telefonia <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Publica <input checked="" type="checkbox"/>	Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto <input checked="" type="checkbox"/> Transporte <input checked="" type="checkbox"/> Serviços Publicos <input checked="" type="checkbox"/>	Rua Asfaltada <input checked="" type="checkbox"/> Estrada de Terra <input type="checkbox"/> Condições: Boas <input checked="" type="checkbox"/> Ruins <input type="checkbox"/>
--	---	---

Características da Região:

Obs: Região absoluta de comercio em qual

Informações Complementares:

O "Auto de Vistoria" foi executado, e sendo acompanhado, esta em acordo, não prevalecendo e nem aceitando reclamações posteriores, pois passa a ser parte integrante do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), para todos os fins e efeitos.

Acompanhante / Autor

Nome:

RG:

Acompanhante / Requerido

Nome:

RG:

15 de abril 2023.
 Avaliador: **DOUGLAS TAVARES DE ALMEIDA**
 CNAI: 013.799

AUSENTE

AUSENTE

EXCELENTÍSSIMO (A) DR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TATUI/SP.

Processo: 1003172-69.2021.8.26.0624

Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários

Exequente: Banco Bradesco S/A

Executado: Supermercado Fornel de Ipero Ltda – ME, e outros

DOUGLAS TAVARES DE ALMEIDA, “Perito Judicial em Avaliações Imobiliárias” nomeado nos autos em epígrafe, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência informar e requerer o que segue:

- Diante do exposto, “Laudo Pericial” juntado, requer a Vossa Excelência a Expedição Mandado de Levantamento de Honorários Periciais em favor de ora Requerente.

FORMULÁRIO MLE – Mandado de Levantamento Eletrônico

(Válido para depósito a partir de 01/03/2017)

Processo (padrão CNJ): **1003172-69.2021.8.26.0624**

Nome do Beneficiário do Levantamento: **Douglas Tavares de Almeida**

Perícia Judicial: **Avaliação Imobiliária**

CPF: 311.327.228-96 / RG: 33.239.714-2

CRECI/SP 152.544 – CNAI 013.799

Página da Nomeação: **(fls.228)**

Tipo Levantamento: **(X) Total () Parcial**

(X) Comprovante Depósito/Honorários: (fls.257/258)

() Ofício Reserva Honorários Def. Pública:

Valor do Levantamento: **R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais)**

Tipo de Levantamento: **(X) Crédito em Conta do Banco do Brasil**

Agência: **6505-6**

Conta Corrente: **27960-9**

Termos em que, pede e espera deferimento.

Tatuí-SP, 15 de abril de 2023.

Douglas Tavares de Almeida
Perito Judicial