

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE VINHEDO - SP.**

AUTOS Nº 0003759-47.2014.8.26.0659

MAÍRA DE MORAES MODOTTI, Engenheira, Perita Judicial, nomeada nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **MAYZA FONTES CONSENTINO**, em face de **MARIA BEGONA LASTRA DE BILBAO**, tendo entregado o seu laudo em cartório vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para requerer se digne mandar expedir ofício à Defensoria Pública do Estado, comunicando a realização do trabalho pericial e determinando a liberação do pagamento dos honorários periciais, em crédito na conta corrente da perita, nos termos do inciso IV, artigo 2º, da Deliberação DPE -SP - Nº 92, de 29/agosto/2008.

Termos em que,

P. Deferimento

Vinhedo, 17 de março de 2022.



MAÍRA DE MORAES MODOTTI

CREA/SP:5.063.173.950

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE VINHEDO - SP.**

AUTOS Nº 0003759-47.2014.8.26.0659

MAÍRA DE MORAES MODOTTI,
Engenheira, Perita Judicial, nomeada nos autos da **AÇÃO DE
EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **MAYZA
FONTES CONSENTINO**, em face de **MARIA BEGONA LASTRA DE
BILBAO**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias,
vêm apresentar suas conclusões, expressas no seguinte:

LAUDO

Termos em que,
P. Deferimento
Vinhedo, 17 de março de 2.022.

Maíra de Moraes Modotti

MAÍRA DE MORAES MODOTTI
CREA/SP:5.063.173.950

RESUMO

Imóvel situado na **Rua Armando Ravagnani, 42 -**
Cond. Jardim Europa - Vinhedo- SP.

VALOR DE MERCADO
R\$ 1.600.000,00
(Um milhão e seiscentos mil reais)
março/ 2.022



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo refere-se a **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **MAYZA FONTES CONSENTINO**, em face de **MARIA BEGONA LASTRA DE BILBAO**, em curso na **1ª VARA CÍVEL - COMARCA DE VINHEDO - SP, AUTOS Nº: 0003759-47.2014.8.26.0659**.

II - VISTORIA

Atendendo ao disposto no artigo 466, parágrafo 2, do Código de Processo Civil de março de 2015, as partes foram comunicadas sobre o dia e horário da vistoria realizada no local.

A vistoria foi realizada no dia 21/02/2022 às 09:00hrs, e teve por objetivo inspecionar as dependências do imóvel envolvido na ação.

Tendo em vista as questões levantadas nos Autos, a signatária diligenciou no local obtendo fotografias, as quais serão apresentadas na sequência, todas acompanhadas por legendas explicativas dos temas nelas enfocados. Lembrando que as referidas fotos retratam tão somente a atual situação do local.

Na data da vistoria, a Perita não pôde adentrar no imóvel avaliando. O zelador liberou o acesso ao edifício para que pudessem ser observadas suas características.

Como preconiza a ABNT NBR 14653-2:2019, na impossibilidade da vistoria interna do imóvel, será realizada a vistoria externa.

7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

- a) descrição interna;
- b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;
- c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

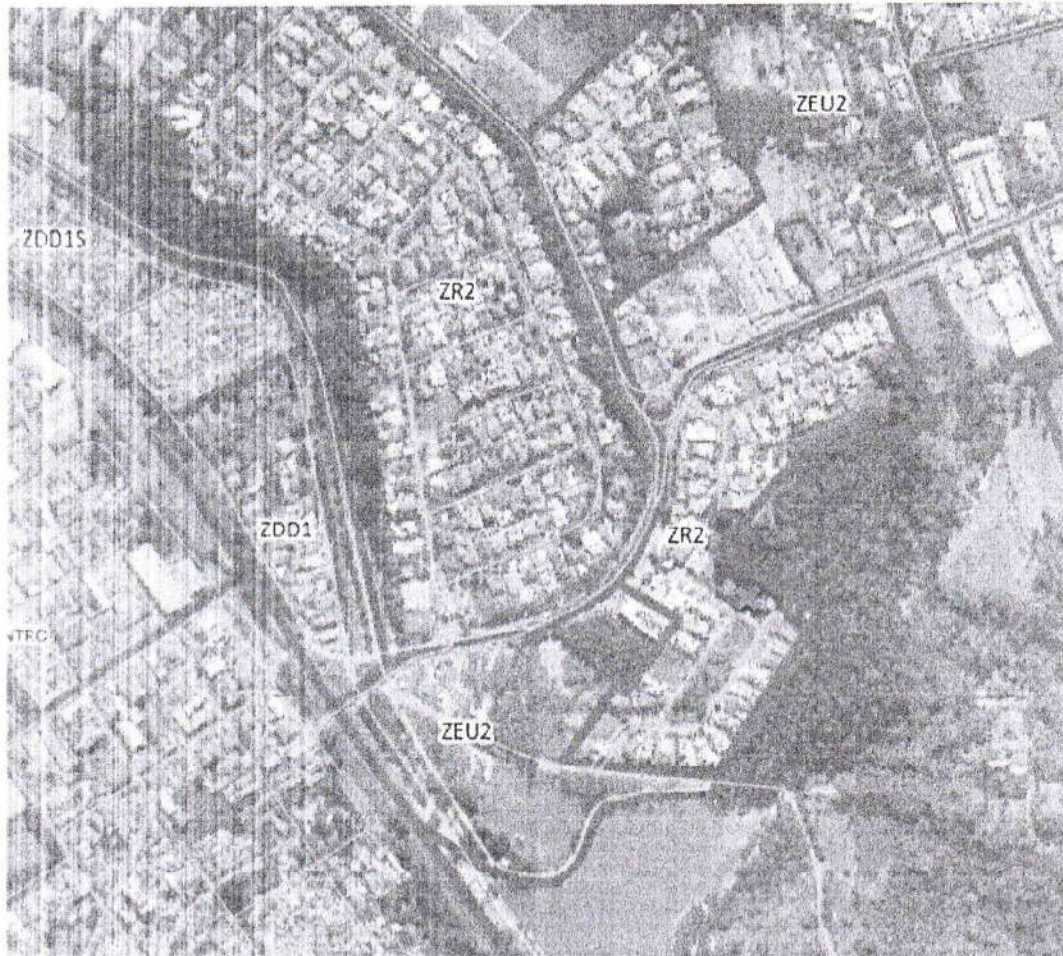
As considerações hipotéticas sobre o imóvel, que configuram a situação paradigma, devem estar claramente explicitadas no laudo de avaliação.

II.1 - LOCAL

II.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Alameda Jacaré, 21 – Vinhas da Vista Alegre - Vinhedo-SP.

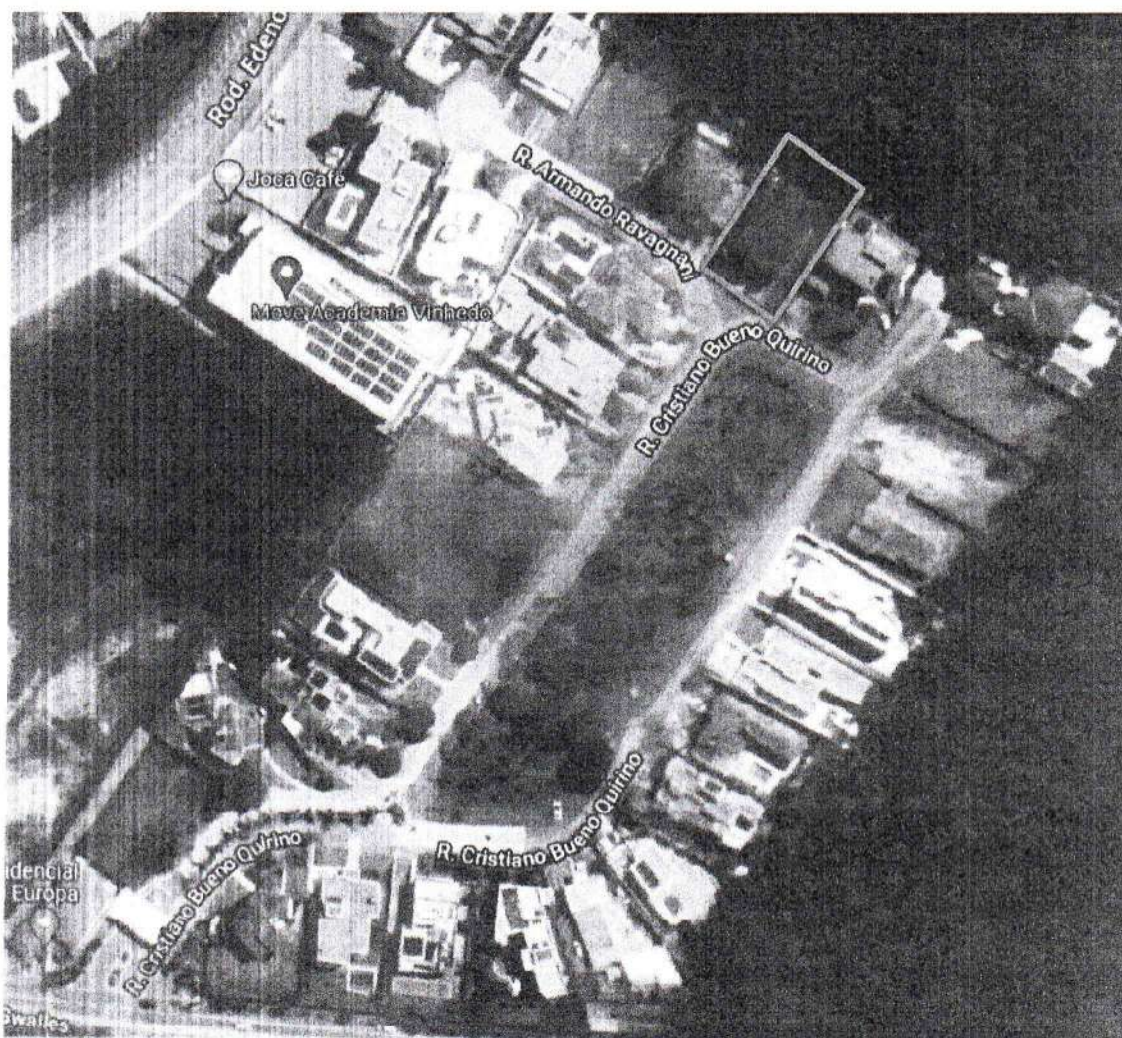
II.1.2 - ZONEAMENTO



De acordo com a Planta de Zoneamento publicada pela Prefeitura Municipal, o imóvel está localizado em Zona Residencial 2 – ZR2.

136
mf

A foto aérea capturada através do Google Earth, a seguir, ilustra a região onde se situa o imóvel, objeto da presente ação.



II.2.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido por todos os melhoramentos urbanos existentes, como: água, energia elétrica, iluminação pública, rede coletora de esgoto, coleta de lixo, linhas de transporte urbano, etc.

II.2.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso residencial.

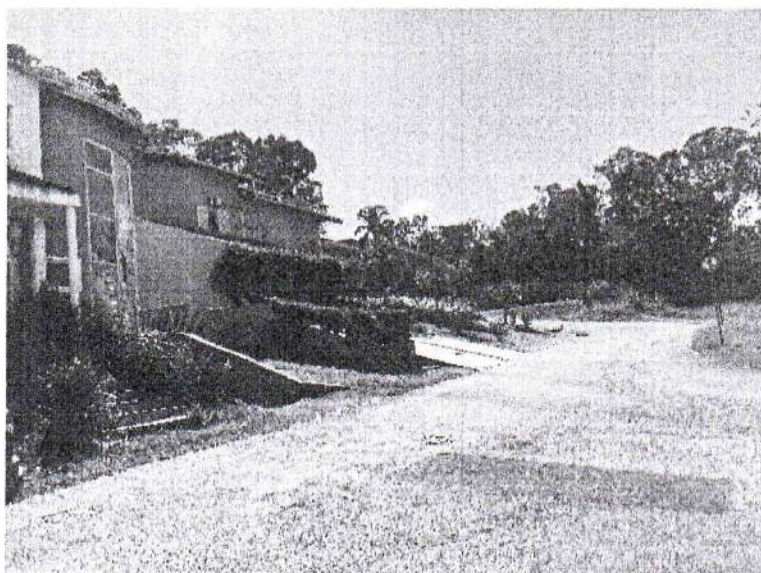
A ocupação residencial é caracterizada por loteamentos fechados de casas, de padrão construtivo Superior a Fino, de acordo com a classificação constante no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA" do IBAPE/SP.

II.3 - DO IMÓVEL:

O Imóvel avaliando é constituído por terreno com 840,00m² de formato regular, topografia em aclive terraplanado e solo seco. Conforme dados cadastrais junto a Prefeitura possui 354,03m² de área construída.

439
mf

| FOTO 1. |



VISTA DA RUA ARMANDO RAVAGNANI NO TRECHO DO IMÓVEL
AVALIANDO.

Handwritten initials/signature.

| FOTO 2. |



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL.