

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

ANTONIO BADIN, perito avaliador nomeado nos autos de Ação de Cumprimento de Sentença Cível– processo número 0005129-72.2010.8.26.0248, onde figura como autor **Esiquiel Francisco dos Santos e requeridos Juscelino João Anacleto Moraes e outro**, que tramita perante esse E. Juízo e Cartório 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 determinada a expedição de ofício para a PGE informando a entrega do laudo a contento, com liberação dos honorários periciais fixados e reservados as fls. 376.**

Termos em que,

P. Juntada e Deferimento.

Indaiatuba, 05 de setembro de 2023.

ANTONIO BADIN
Perito Designado.

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

ANTONIO BADIN, perito avaliador nomeado nos autos de Ação de Cumprimento de Sentença Cível– processo número 0005129-72.2010.8.26.0248, onde figura como autor **Esiquiel Francisco dos Santos e requeridos Juscelino João Anacleto Moraes e outro**, que tramita perante esse E. Juízo e Cartório do Terceiro 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 resultados de sua vistoria, consubstanciada no anexo **LAUDO DE AVALIAÇÃO**.

Termos em que,

P. Juntada e Deferimento.

Indaiatuba, 05 de setembro de 2023.

ANTONIO BADIN
Perito Designado.

L A U D O

Sumário

Introdução	fls.04
Desenvolvimento	fls.04
Descrição	fls.06
Vistoria	fls.09
Localização	fls.07
Conclusão	fls.08
Encerramento	fls.09

INTRODUÇÃO

Trata-se de Ação de Cumprimento de Sentença Cível– processo número 0005129-72.2010.8.26.0248, onde figura como autor **Esiquiel Francisco dos Santos e requeridos Juscelino João Anacleto Moraes e outro.**

OBJETIVO

Visa determinar o valor de mercado relativamente ao imóvel situado nesta cidade e Comarca de Indaiatuba, descrito na matrícula número 62.445 do CRI.

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 N. 62.445 DO CRI DE INDAIATUBA.

Um lote de terras sob o número 4-A, da quadra 165, situado no loteamento denominado Jardim Morada do Sol, nesta cidade e Comarca de Indaiatuba, medindo 5,00 metros de frente para a Rua Antonio Angelino Rossi, igual medida nos fundos, onde divide com o lote número 26, por vinte e cinco metros da frente aos fundos de ambos os lados, dividindo em um deles com o lote número 05 e no lado oposto com o lote número 04-B, perfazendo a área de 125,00 metros quadrados de terreno.

A descrição do terreno foi obtida diretamente junto aos autos do processo e dados constantes da matrícula do CRI de Indaiatuba, não sendo efetuadas medições *in loco*.

BENFEITORIAS EDIFICADAS

O referido lote de terras acima qualificado, não possui benfeitorias edificadas.

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, denominado Jardim Morada do Sol, Indaiatuba-SP.

A região caracteriza-se pela ocupação residencial e também comercial.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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

DA AVALIAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

Como primeiro passo na investigação do valor do terreno, 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 avaliando, usando-se toda a evidência disponível.

De modo geral e especificamente na zona econômica na qual se localiza o terreno 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.

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 do terreno. Foi levado em consideração as características próprias de cada um. 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.

Para tanto, especificamente foram consultadas imobiliárias da cidade, estando elas localizadas 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 terrenos a venda nas proximidades.

CONCLUSÃO

Feitas essas considerações, e com os devidos cálculos elaborados, propõe o perito como valor total de mercado relativo ao terreno descrito no laudo, considerados também os melhoramentos públicos existentes, o importe de **R\$225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais)**, esclarecendo que esse valor foi obtido em relação ao valor de mercado praticado na cidade de Indaiatuba, bem como as consultas de preços e análise de valores ofertados em imobiliárias e cadernos de imóveis de jornais locais.

Esse valor de mercado proposto para o terreno foi definido como valor praticado no mercado imobiliário da cidade, valor esse que o bem poderá alcançar quando colocado à venda em prazo razoável, com o vendedor desejando, mas não estado obrigado a vendê-lo e o comprador adquirindo-o com o

inteiro conhecimento de todos os usos e finalidades para os quais será adaptado e poderá ser utilizado sem, contudo, estar compelido à compra.

VISTORIA

Quanto a vistoria do imóvel, para a proposta do valor final foram consideradas também as características da região.

A vistoria e trabalho de avaliação foi realizada na data previamente agendada, na companhia do Sr. Oficial de Justiça.

Deve ficar consignado que, não foi realizada qualquer análise a respeito de títulos de propriedade, litígios ou alienações contra o terreno avaliado. 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 nove (09) laudas, impressas somente no anverso, ao final por mim assinado.

Termos em que P.

Juntada aos autos.

Indaiatuba, 05 de setembro de 2023.

ANTONIO BADIN

Creci n. 57.725 – assinado digitalmente.