

548
P

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIRETO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE ARARAS - SP.**

Processo nº 1001817-75.2017.8.26.0038

Requerente: Cleyton Marques da Silva

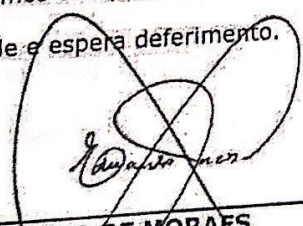
Requerido: Cleber Sidney Francato

Eduardo de Moraes, perito nomeado fls. 37, vem
respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, requerer a juntada aos autos
do Laudo de Avaliação, conforme determinado fls. 44.

Ainda, requer-se a liberação da guia de honorários periciais,
em razão da entrega dos trabalhos.

Araras, data do protocolo.

Termos em que,
pede e espera deferimento.



EDUARDO DE MORAES
Perito Judicial Nomeado
Corretor de Imóveis CRECI o.n. 11.674
Há 43 anos no Mercado Imobiliário de Araras - SP
Delegado Municipal do CRECI de Araras - SP

*Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras
- SP - Fone (019) 99627.9936.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIKA JULIANA ROCHA, liberado nos autos em 25/09/2017 às 10:12. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001817-75.2017.8.26.0038 e código 2ECC30BC.

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

Processo nº 1001817-75.2017.8.26.0038

2ª VARA CÍVEL

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos 22 (vinte e dois) dias do mês setembro de 2017, elaborei o presente **Laudo de Avaliação**, conforme determinado no imóvel da matrícula 17.033 em que Cleyton Marques da Silva move contra Cleber Sidney Francato.

Estive pessoalmente visitando o imóvel, foram tiradas várias fotos para uma melhor visualização da propriedade e seu estado de conservação.

Dirigi-me até o Cadastro Técnico da Prefeitura Municipal de Araras, para checar as medidas do terreno e da área de construção, já que no final de 2014 o Poder Público realizou um levantamento geoprocessamento de todos os imóveis da Cidade de Araras.

Ocorre que na escritura n. 17.093, apenas menciona a área do terreno $10,00 \times 25,00 = 250,00 \text{ m}^2$, pois se trata de um lote de terreno sem benfeitorias e construções.

*Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras
- SP - Fone (019) 99627.9936.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIKA JULIANA ROCHA, liberado nos autos em 25/09/2017 às 10:12.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001817-75.2017.8.26.0038 e código 2EC30BC.

580
3

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

Mas, o Cadastro Técnico da Prefeitura Municipal de Araras, através do seu R.C 11.4.24.26.003, foi constatado uma área construída de 189,50 m².

Assim, seguirei as medidas encontradas no Cadastro Técnico por ser mais atualizada.

DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel localiza-se na Rua Luís Casonato, n. 355, Parque das Árvores, Araras - SP, CEP 13604-183.

O respectivo bairro possui todas as benfeitorias exigidas pelo Poder Público, tais como: rede de água e esgoto, guias, asfalto, sarjetas, iluminação pública, linha de ônibus, telefonia, praças etc.

O Parque das Árvores é considerado um bairro residencial, porém possui um forte comércio com médios supermercados, padarias, farmácias, lojas das mais diversas, principalmente pela Rua Emílio Pacagnella.

Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras
- SP - Fone (019) 99627.9936.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIKA JULIANA ROCHA, liberado nos autos em 25/09/2017 às 10:12. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001817-75.2017.8.26.0038 e código 2EC30BC.

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

DA CASA

A casa possui:

- Garagem para 02 (dois) carros, Sala Social, Sala de Jantar, Cozinha, Lavanderia, 01 (uma) suíte com banheiro, 02 (dois) quartos mais 01 (um) banheiro, quintal, área de lazer, churrasqueira com pia com armário, piso de ardósia e 01 (um) banheiro que fica ao lado de 01 (um) quarto.

Estiveram comigo na elaboração do Laudo Judicial, os Corretores Luiz Alfredo Oliveira Júnior creci n. 104.929, fone: (019) 99357.5414 e Luiz Carlos Rodrigues creci n. 92.585, fone: (019), que trabalham com venda de imóveis na Cidade e no jornal da cidade Tribuna do Povo - "Classifácil".

Das Pesquisas:

01 - Terreno no Haise Maria, com 125,00 m² no valor de R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais), o que corresponde a R\$ 520,00 o m², os corretores informaram que ½ lote é um pouco mais caro.

02 - 01 (um) lote no Jardim Alvorada de 250,00 m² no valor de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), o que corresponde a R\$ 480,00 o m².

*Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras
- SP - Fone (019) 99627.9936.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIKA JULIANA ROCHA, liberado nos autos em 25/09/2017 às 10:12.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001817-75.2017.8.26.0038 e código 2EC30BC.

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

03- Jornal Tribuna do Povo - Classifácil, Imobiliária Casa, crecí n. 2.871 - J, localizada na R. Mal. Deodoro, 848 - Centro, Araras - SP, 13600-110. - Fone: (19) 3541-9942. Anuncia venda de uma casa no Parque das Árvores com 03 (três) quartos, sendo 01 (uma) suíte, edícula e área de lazer. Imóvel em bom estado de conservação. O proprietário pede o valor de R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais).

DO VALOR DO IMÓVEL

DO TERRENO:

250,00 m² x R\$ 500,00 o m²

R\$ 125.000,00 (vinte e cinco mil reais).

DA ÁREA CONSTRUÍDA:

189,50 00 m²

O valor encontrado foi o de R\$ 950,00 o m²

189,50 m² x R\$ 950,00 o m²

R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais).

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

TERRENO: R\$ 125.000,00

ÁREA CONSTRUÍDA: R\$ 180.000,00

VALOR TOTAL: R\$ 305.000,00

Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras - SP - Fone (019) 99627.9936.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIKA JULIANA ROCHA, liberado nos autos em 25/09/2017 às 10:12. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001817-75.2017.8.26.0038 e código 2EC308C.

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

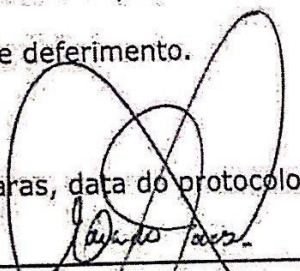
Importante salientar, que o imóvel ora avaliado necessita de algumas reformas, tais como: piso de ardósia no quintal precisa ser trocado, paredes do fundo do imóvel, edícula e a churrasqueira necessitam ser pintadas, entretanto a casa internamente esta em bom estado de conservação.

Desta feita, este perito fixa o valor do imóvel ora avaliada em R\$ 305.000,00 (trezentos e cinco mil reais), localizado na Rua Luís Casonato n. 355, Parque das Árvores, Araras - SP, CPF 13604-183.

Nada mais havendo a acrescentar, encerro este Laudo, coloco-me à disposição de Vossa Excelência e das respectivas partes, para maiores esclarecimentos se fizerem necessários.

Termos em que,
pede deferimento.

Araras, data do protocolo.



Eduardo de Moraes

Perito Judicial Nomeado

Corretor de Imóveis CRECI o n. 11.674

Há 43 anos no Mercado Imobiliário de Araras - SP

Delegado Municipal do CRECI de Araras - SP

*Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras
- SP - Fone (019) 99627.9936.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIKA JULIANA ROCHA, liberado nos autos em 25/09/2017 às 10:12.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001817-75.2017.8.26.0038 e código 2EC30BC.

Foto 01 -

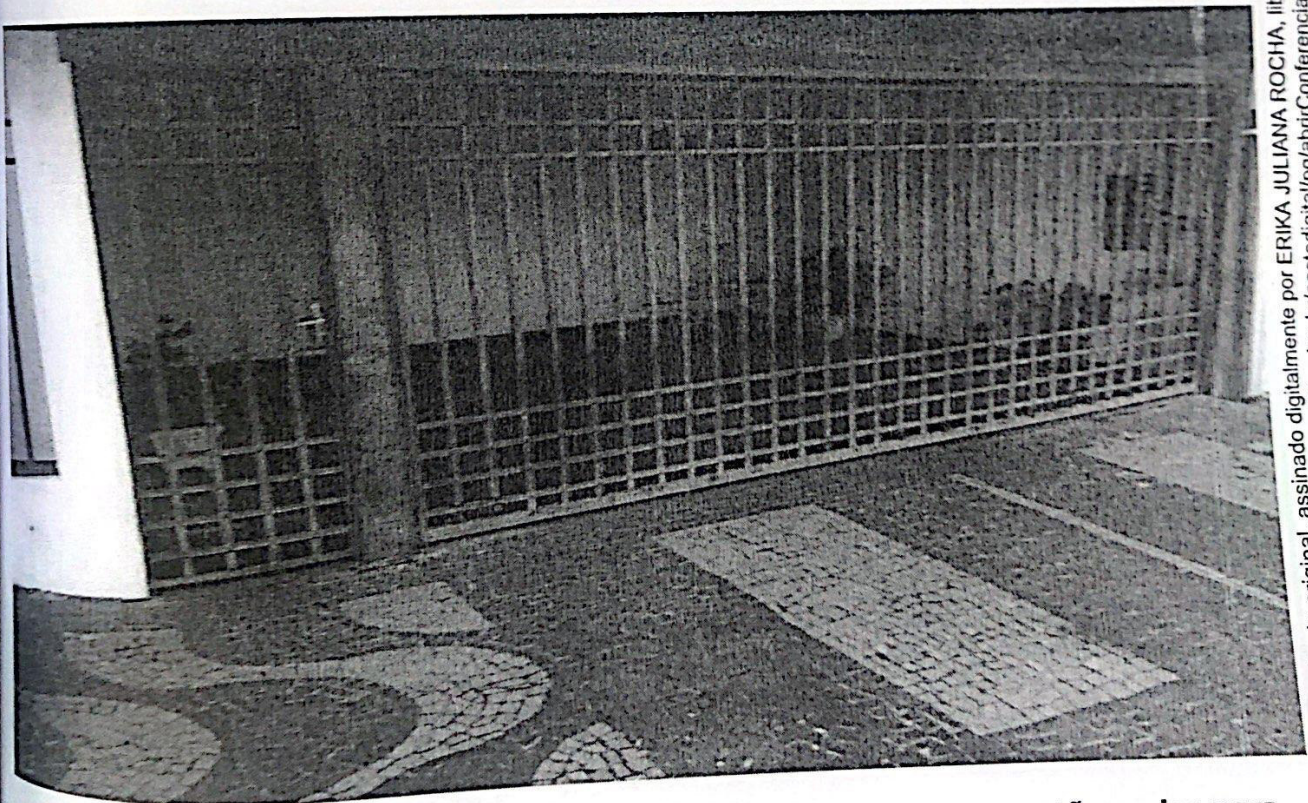


fls. 59

554
8

Frente do imóvel localizado na Rua Luís Casonato, n. 355, Parque das Arvores, Araras - SP, CEP n. 13604-183, com um portão da garagem, grades e calçadinha em ordem.

Foto 02-



Portão de ferro menor que fica à esquerda para estrada de pessoas, portão maior para entrada de até 02 (dois) veículos, piso de ardósia e paredes rebocadas com pintura.

liberado nos autos em 25/09/2017 às 10:12.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIKA JULIANA ROCHA, liberado nos autos em 25/09/2017 às 10:12. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001817-75.2017.8.26.0038 e código 2EC30BC.

Foto 03-

fig. 60

555
3



Sala Social com forro e paredes rebocados com pintura, vitrô de ferro com vidros e piso de tacaõ.

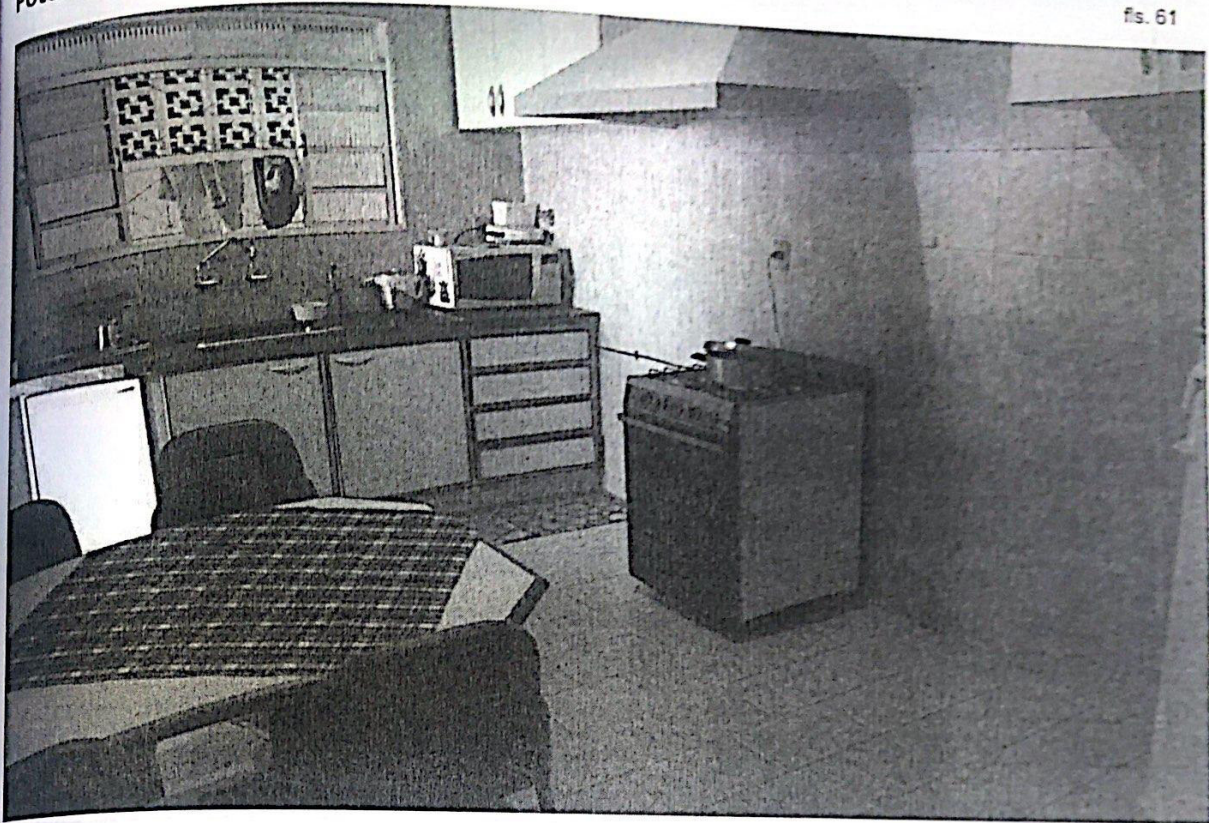
Foto 04-



Sala de Jantar com forro e paredes rebocados com pintura e porta de ferro com vidros para dar claridade ao imóvel.

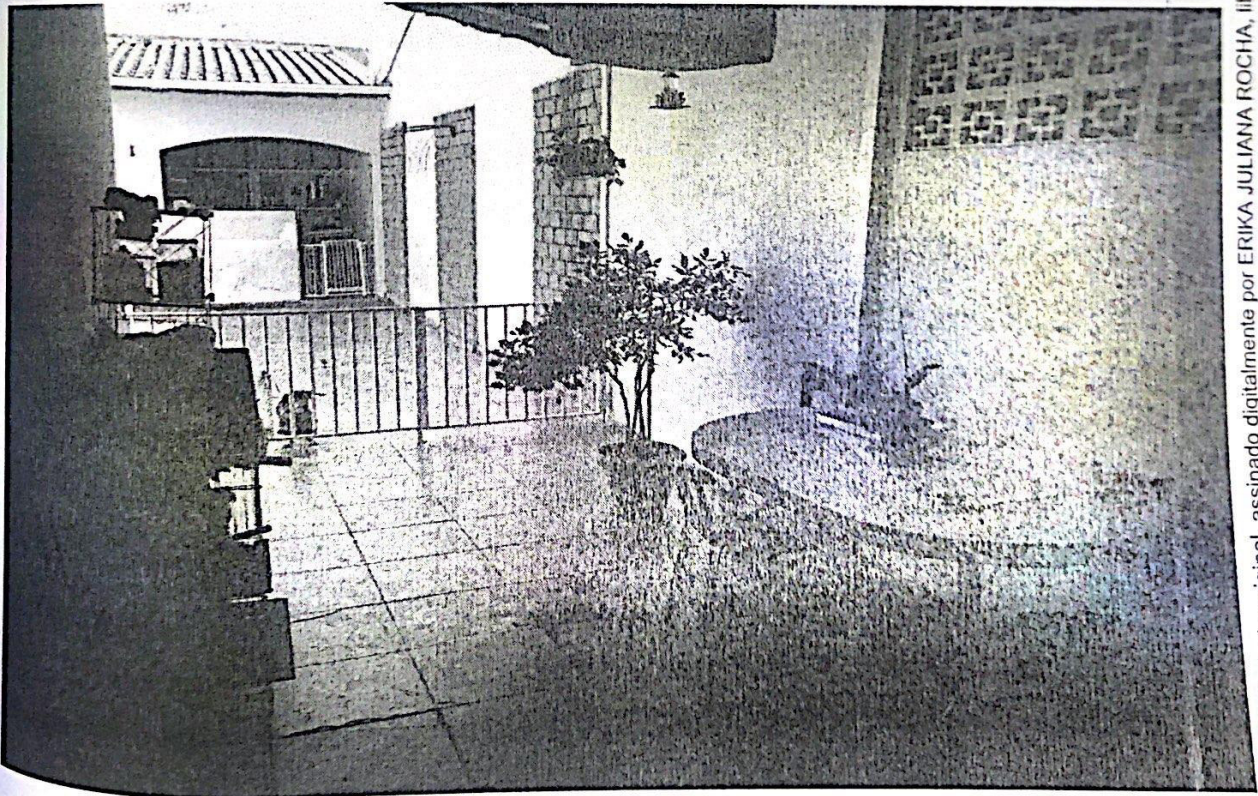
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIKA JULIANA ROCHA, liberado nos autos em 25/09/2017 às 10:12. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001817-75.2017.8.26.0038 e código 2EC308C.

556
3



Cozinha com forro rebocado e pintura, paredes azulejadas até o teto, piso frio, vitrô de ferro com vidros, armários personalizados e armário na pia.

Fotos 06 -



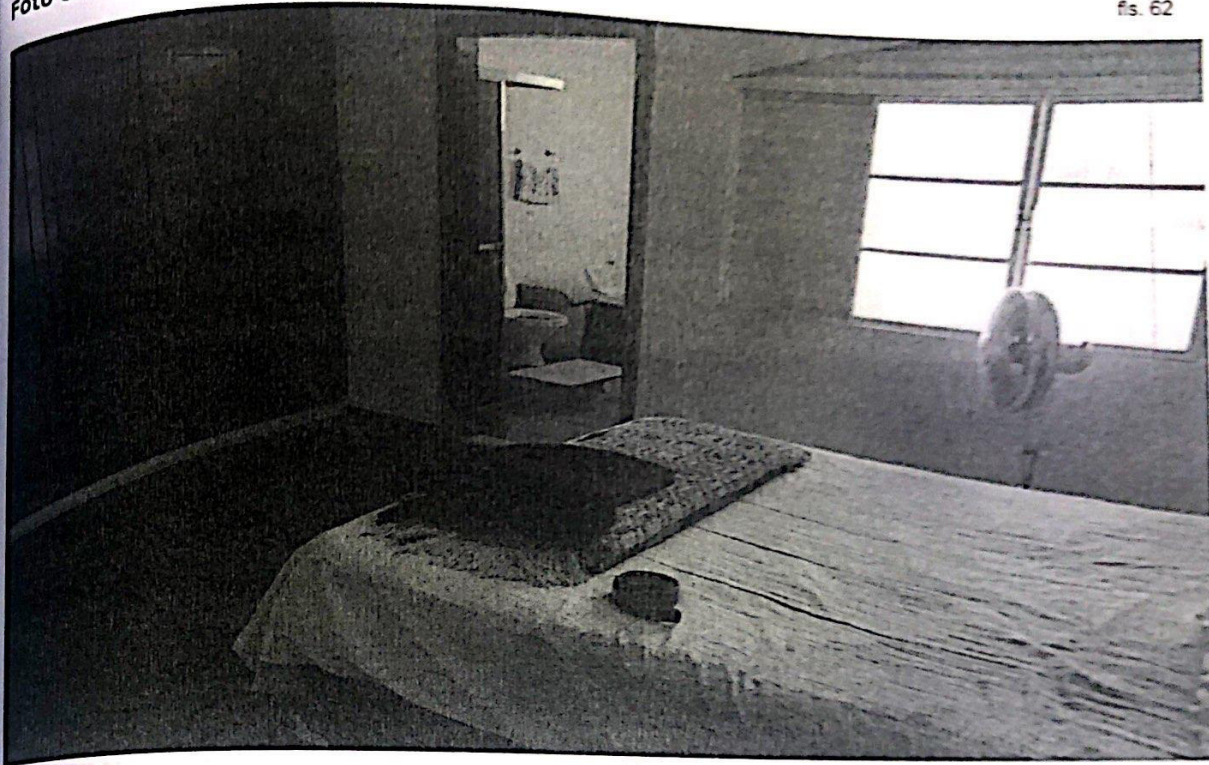
Área coberta de madeira aparente, com telhas e piso frio.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIKA JULIANA ROCHA, liberado nos autos em 25/09/2017 às 10:12. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001817-75.2017.8.26.0038 e código 2EC30BC.

Foto 07-

fs. 62

557
3



Primeiro quarto (suíte) com forro rebocado e pintura, armário embutido, piso de tábua e janela de ferro com vidros.

Foto 08-



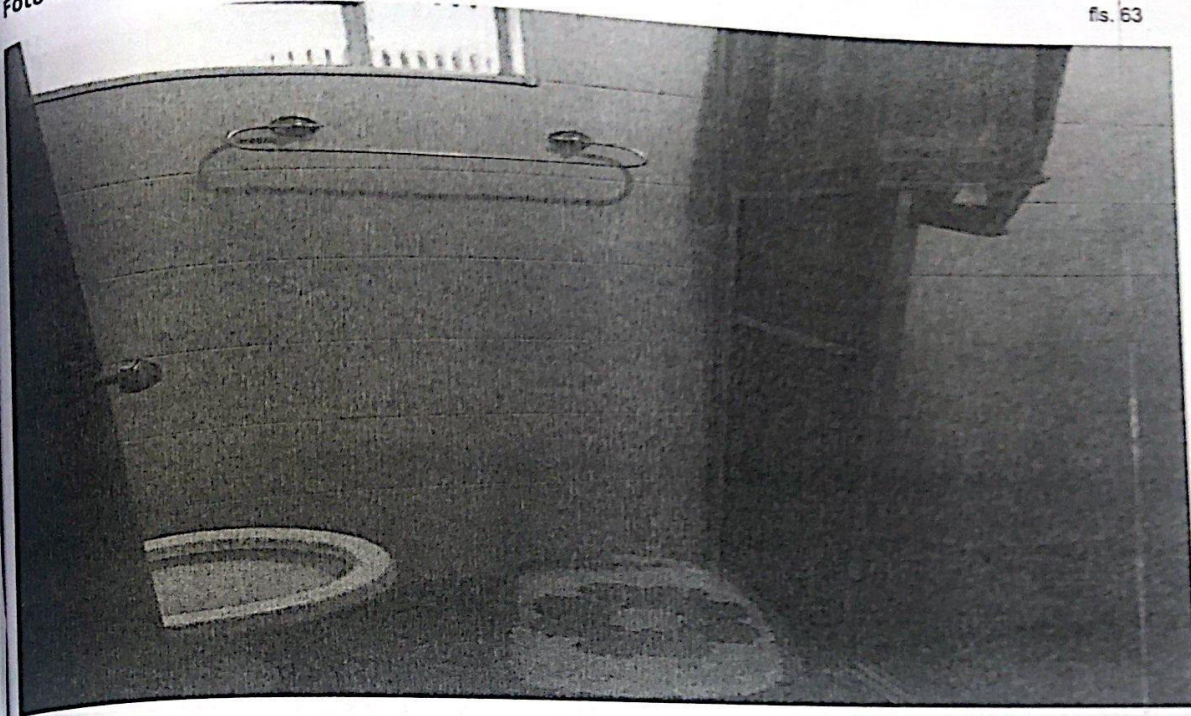
Banheiro da suíte com forro rebocado e pintura, paredes azulejadas até o teto, piso frio, banheira de hidromassagem e pia com armário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIKA JULIANA ROCHA, liberado nos autos em 25/09/2017 às 10:12. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pp/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001817-75.2017.8.26.0035 e código 2EC30BC.

Foto 09 -

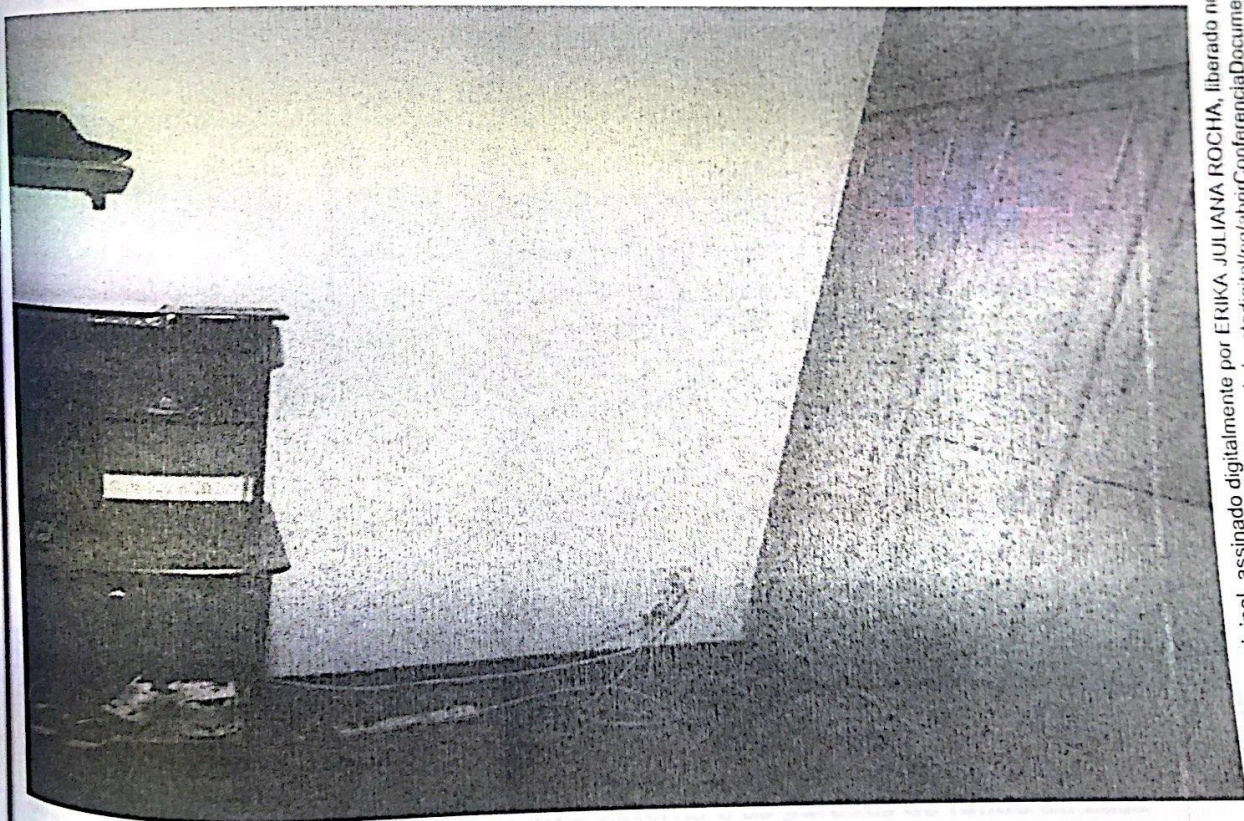
fs. 63

558
8



Banheiro social que fica entre os 02 (dois) quartos com forro rebocado e pintura, paredes azulejas até o teto, piso frio, pia com armário e vitrô de ferro com vidros.

Foto 10 -



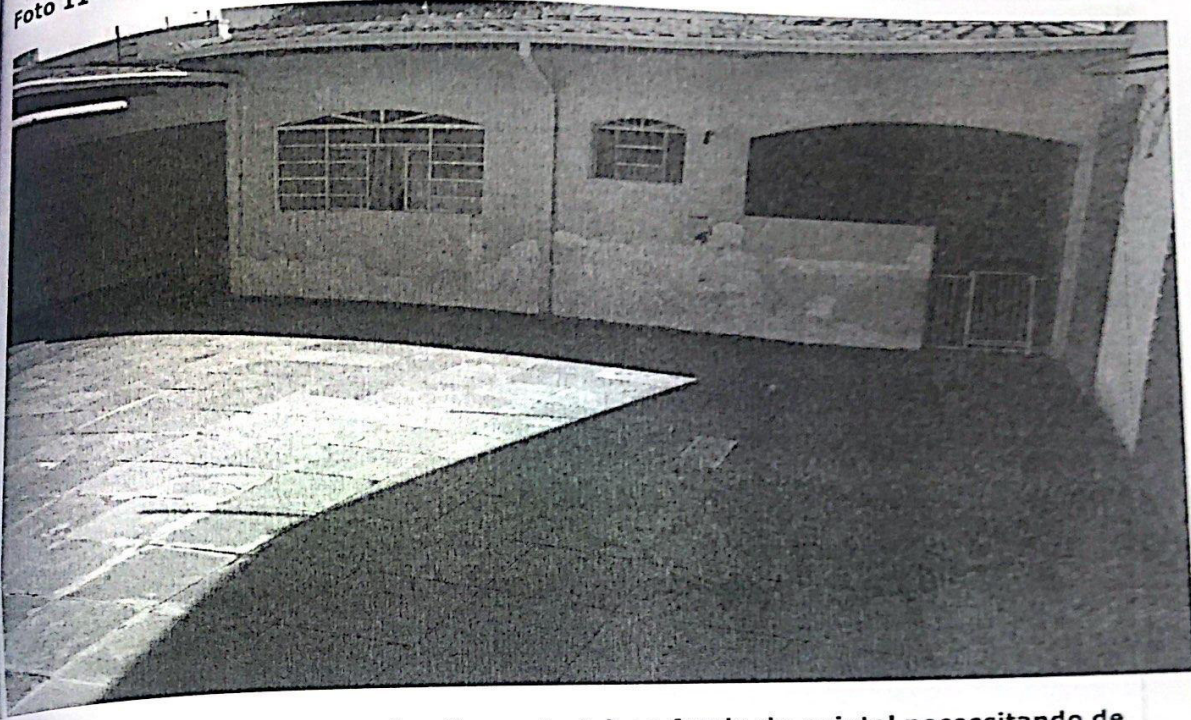
02 (dois) quartos, iguais, com armário embutido, forro e paredes rebocados com pintura, piso de táboas e janela de ferro com vidros.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIKA JULIANA ROCHA, liberado nos autos em 25/09/2017 às 10:12. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abnrConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001817-75.2017.8.26.0038 e código 2EC30BC.

Foto 11-

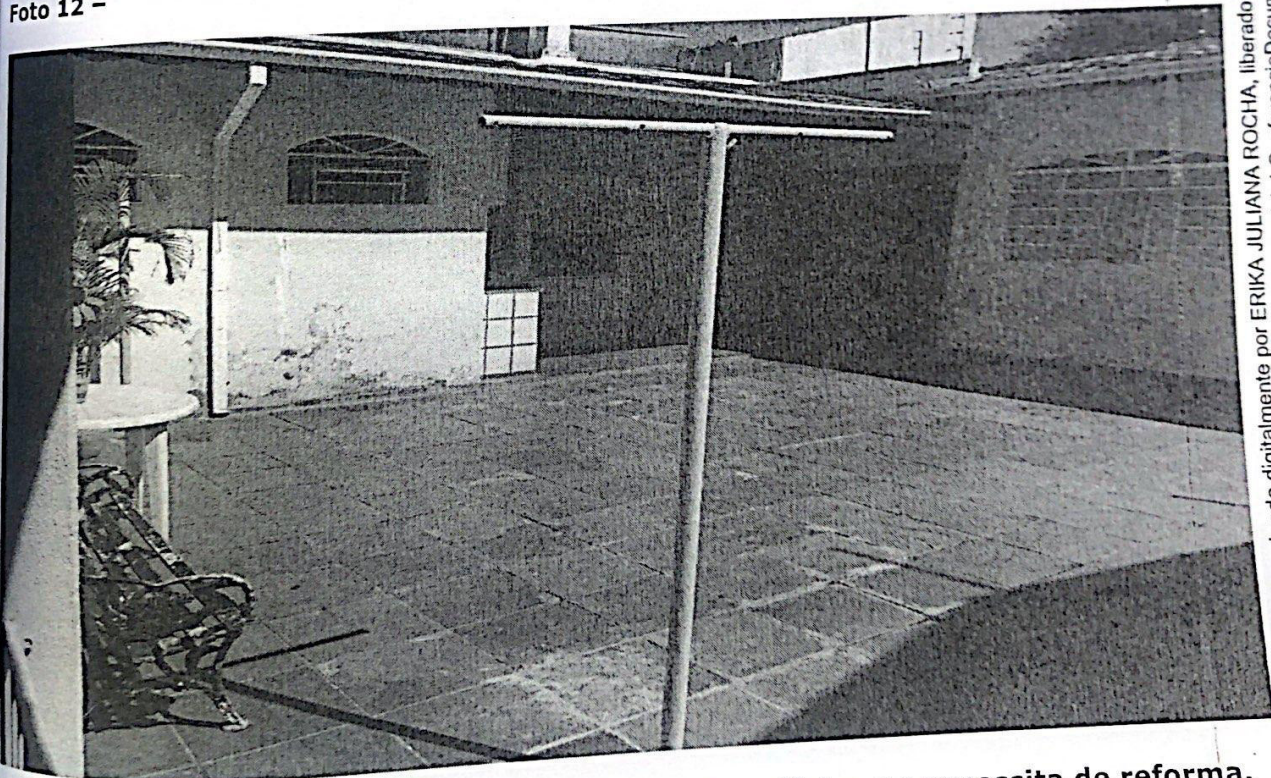
fs. 64

559
8



Quarto junto com área de serviço (lavanderia) no fundo do quintal necessitando de pintura e piso de ardósia que, também, necessita de reforma.

Foto 12 -



Área da churrasqueira com pia com armário, piso de ardósia que necessita de reforma. Onde vemos o vitrô é um banheiro da área externa e as paredes do fundo da casa necessitam de pintura.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIKA JULIANA ROCHA, liberado nos autos em 25/09/2017 às 10:12. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001817-75.2017.8.26.0038 e código 2EC30BC.

560
8

VENAL



Município de Araras
Secretaria Municipal da Fazenda

Coordenadoria Tributação e Controle

CNPJ: 44.215.846/0001-14

Rua Pedro Álvares Cabral, 83 - CENTRO - FONE: (19) 3547-3030

CEP: 13600-790 - ARARAS - SP

CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO IMÓVEL

Referência Cadastral
11.4.24.26.003.000

Nome do Proprietário
CLEBER SIDNEY FRANCATO
RG: CPF: 027.711.498-50

Descrição do Imóvel
RUA LUIZ CASONATO 355, PARQUE DAS ARVORES
ARARAS/SP, QUADRA 02 - LOTE 025 CEP: 13600-000 CÓDIGO: 1172

Certificamos para os devidos fins que para o lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do exercício de 2017, referente ao imóvel acima identificado, foram considerados os seguintes valores:

| | |
|---|--------------|
| Valor Venal do Terreno(250,00 mts) | RS60.668,85 |
| Valor Venal do Contrução(189,50 mts) | RS166.453,77 |
| Valor Venal do Imóvel | RS227.122,62 |
| Valor de Mercado Para Recolhimento de I.T.B.I : (Lei Complementar N°22/2012) | RS227.122,62 |

A aceitação desta Certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na internet, no endereço

<http://www.araras.sp.gov.br>

Certidão emitida em 25/08/2017 11:36

Código de Controle da Certidão: 569ad2be

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIKA JULIANA ROCHA, liberado nos autos em 25/09/2017 às 10:12. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001817-75.2017.8.26.0038 e código 2EC308C.